

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CORTAZAR, GUANAJUATO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Año CIX Tomo CLX	Guanajuato, Gto., a 10 de Febrero del 2022	Número 12
---------------------	--	--------------

Tercera Parte

Presidencia Municipal – Cortázar, Gto.

Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Cortázar, Guanajuato	3
---	---

EL CIUDADANO ARIEL ENRIQUE CORONA RODRÍGUEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DE CORTAZAR, GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO 2018-2021, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN II, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; EL ARTÍCULO 117, FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO; EL ARTÍCULO 11 DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO; LOS ARTÍCULOS 236 Y 239 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; EN SESIÓN DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 6 DE OCTUBRE DE 2021, CONTENIDA EN EL ACTA 105, APROBÓ EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CORTAZAR, GUANAJUATO

TÍTULO PRIMERO Disposiciones Generales

CAPÍTULO I Normas Preliminares

Objeto

Artículo 1º. Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento son de orden público y observancia general en el Municipio, y tienen por objeto:

- I. Proveer la observancia del Código Territorial, así como de otros ordenamientos legales que inciden para regular el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial dentro del territorio municipal;
- II. Normar la zonificación y los usos del suelo dentro del territorio municipal, promoviendo así el adecuado crecimiento de los centros de población;

- III. Establecer las normas de ordenamiento del territorio y desarrollo urbano en congruencia con las disposiciones contenidas en el PMDUOET;
- IV. Fijar las normas técnicas y criterios para clasificar la ocupación y uso de suelo;
- V. Definir las características de los tipos de divisiones o fusiones de bienes inmuebles, tanto urbanos como rústicos, y señalar las normas técnicas y legales a las que deberán sujetarse las divisiones o fusiones de bienes inmuebles.
- VI. Fijar las normas conforme a las cuales se regularán, autorizarán, controlarán y vigilarán los fraccionamientos y desarrollos en condominio en el Municipio;
- VII. Definir políticas de vivienda, proyectos y acciones habitacionales, así como la atención prioritaria de las necesidades sociales de vivienda popular o económica y de interés social así como 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; regulando el correcto alineamiento de las mismas y asignando el correspondiente número oficial de cada una de ellas;
- VIII. Regular la fijación, colocación, ubicación, mantenimiento, uso y retiro de los anuncios;
- IX. Regular los procedimientos para revisar, proponer, asignar y modificar la nomenclatura de las vialidades, 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;
- X. Implementar acciones de mejora en base a la normativa vigente que ayuden a la simplificación de los trámites administrativos y reducción de tiempos de respuesta al ciudadano;
- XI. Fomentar y regular la participación social en el ordenamiento sustentable del territorio, y
- XII. Implementar acciones de inspección y vigilancia, la determinación de las infracciones y la imposición de sanciones y medidas de seguridad.

Glosario

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

- I. Accesibilidad Universal:** condiciones de diseño y operatividad que debe cumplir el entorno edificado para ser aprovechado por todas las personas, atendiendo los distintos tipos de capacidades, en condiciones de seguridad, calidad y comodidad;
- II. Afectación:** fracción parcial o total de un predio, que por consecuencia del proyecto de una obra pública se verá afectado en su superficie y que por lo tanto se someterá a un proceso de negociación entre el propietario y la autoridad correspondiente;
- III. Alineamiento:** la delimitación gráfica de cualquier predio con respecto a la línea divisoria en el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública existente o futura, o cualquier otra restricción municipal, estatal o federal;
- IV. Amenidades:** equipamiento de servicio de uso comunitario en fraccionamientos constituidos bajo la modalidad de régimen en condominio;
- V. Andador:** la vialidad destinada únicamente para el uso de peatones y con restricción para la circulación de vehículos, salvo los de emergencia, para dar acceso a los lotes o viviendas de los fraccionamientos o áreas privadas tratándose de desarrollos en condominio;
- VI. Anuncio:** toda expresión gráfica o escrita que se difunda en la vía pública o visible desde la misma, para mostrar o informar al público cualquier mensaje, publicidad o propaganda, relacionados con la producción y venta de bienes, con la prestación de servicios y, en general con el ejercicio lícito de cualquier actividad; así como la estructura física que las contenga o soporte y, los medios electrónicos que se utilicen;

VII. Área de Donación: la superficie de terreno que el desarrollador transmite al Municipio, destinada para equipamiento urbano y áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, que se calcula de acuerdo al porcentaje establecido en el Código Territorial respecto de la superficie total del proyecto autorizado;

VIII. Área 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;

IX. Área de Uso Común: la superficie destinada a la realización de obras complementarias de beneficios colectivos, relativos a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistenciales, ubicadas dentro de un desarrollo en condominio;

X. Área verde: 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, pudiendo contar con infraestructura hidráulica;

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

XII. ASEA: la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente, órgano desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que regula y supervisa la seguridad industrial, seguridad operativa y protección al ambiente respecto de las actividades del sector hidrocarburos;

XIII. Avalúo: estudio para estimar el justo valor económico de un bien mueble o inmueble, avalado por una institución, especialistas o peritos en valuación de inmuebles;

XIV. Ayuntamiento: el Ayuntamiento del Municipio de Cortazar, Guanajuato;

XV. Banqueta: el área pavimentada a cada lado de una calle, generalmente más elevada y que está reservada para el desplazamiento de las personas, también conocidas como acera;

XVI. Biodiversidad: todas las formas de vida de nuestro territorio a lo largo del tiempo;

XVII. CAE: siglas de Centro de Atención Empresarial, que es la instancia dependiente de la Dirección de Desarrollo Económico, que brinda asesoría y orientación sobre los trámites y servicios de carácter empresarial;

XVIII. Calle: vía pública integrada por aceras para el uso exclusivo de peatones y arroyo de circulación vehicular;

XIX. Carril: franja longitudinal marcada o no sobre la superficie de rodamiento del camino sea calle o carretera, generalmente de tres a tres metros con sesenta centímetros de ancho, destinada para la circulación de vehículos en una sola fila y en una misma dirección.

XX. Cartografía: mapa y planos que contienen las delimitaciones, deslindes y la información técnica de los bienes inmuebles;

XXI. CAS: siglas de Coeficiente de Absorción del Suelo, el cual es el porcentaje del área de un predio que debe dejarse libre completamente sin construcciones con materiales impermeables como techos, pavimentos o sótanos;

XXII. Centro de población: área del territorio geográficamente delimitada en el PMDUOET, constituida por las áreas urbanizadas, las que se establezcan para su crecimiento y las que se consideren no urbanizables por causas de conservación ecológica o forestal, prevención de riesgos, contingencias o desastres, recarga de mantos acuíferos y mantenimiento de actividades productivas, así como las que por resolución de la autoridad competente se prevean para su fundación;

XXIII. CFE: Comisión Federal de Electricidad;

XXIV. Ciclo-vía: adaptación de la vía pública destinada para la circulación de bicicletas y en donde se prohíbe el tránsito de vehículos motorizados.

XXV. Código de Procedimiento y Justicia Administrativa: el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato;

XXVI. Código QR: el Código de Respuesta Rápida cuyo sistema se utiliza para almacenar información en una matriz de puntos o en un código de barras bidimensional y que se caracterizan por los tres cuadrados que se encuentran en las esquinas;

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

XXVIII. Comisión: la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento que tiene a su cargo el estudio y dictamen de las propuestas que le son turnadas para su conocimiento en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

XXIX. CONAGUA: la Comisión Nacional del Agua;

XXX. Condicionantes: lineamientos, requerimientos y normas mínimas que debe cumplir toda edificación o construcción;

XXXI. Constancia de Factibilidad: documento expedido por la Dirección, a solicitud del interesado, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades y restricciones asignados a un inmueble determinado, en el PMDUOET;

XXXII. Constancia de Suficiencia de Servicios: documento emitido por la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Cortazar, en el que se señala la disponibilidad para proporcionar un servicio público como agua, drenaje, alcantarillado, electrificación u otros, de acuerdo a la capacidad del mismo;

XXXIII. 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;

XXXIV. 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;

XXXV. Coordenadas UTM: los valores X, Y que indican latitud y longitud en metros, a partir de un meridiano central y del ecuador terrestre, referenciadas a la Red de Vértices Geodésicos del Municipio;

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

XXXVII. COS: siglas de Coeficiente de Ocupación del Suelo, el cual es factor expresado en porcentaje que determina la porción de cualquier inmueble respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción;

XXXVIII. CPORS: siglas de la Comisión de Peritos de Obra y Responsables Solidarios;

XXXIX. CUS: siglas de Coeficiente de Utilización del Suelo, factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo;

XL. Declaratoria: es el acto administrativo mediante el cual se determinan las áreas y predios que serán utilizados en la ordenación y regulación de centros de población o zonas conurbadas, señalando la provisión de tierras, reservas y destinos, de acuerdo con los Planes Nacionales, Estatales y el PMDUOET;

XLI. Densidad de población: el número de habitantes por hectárea de acuerdo a las densidades que se establecen en el PMDUOET, conforme al Índice de Ocupación de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI);

XLII. Desarrollador: persona física o jurídico colectiva, propietaria de un bien inmueble respecto del que efectúa, ante las autoridades competentes, las gestiones y trámites necesarios para obtener la autorización para la realización de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio;

XLIII. Desarrollo en condominio: 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 el que existan elementos indivisibles de uso común;

XLIV. Desarrollo sustentable: es aquel que permite satisfacer nuestras necesidades actuales sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas;

XLV. Desarrollo urbano: proceso de planeación, regulación, ejecución, control y evaluación de las medidas, proyectos y acciones tendientes a la fundación, consolidación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XLVI. Deslinde: identificación y determinación de los límites de cualquier inmueble;

XLVII. Destino: fin público a que se prevea dedicar determinada zona o inmueble, o fracción del mismo, de conformidad con los programas municipales;

XLVIII. Dictamen de Congruencia: documento en el que se determina el cumplimiento de las disposiciones del PMDUOET, en relación a las vialidades existentes y programadas, así como sus derechos de vía y los destinos de suelo acordes al desarrollo o crecimiento urbano de la localidad, conforme al proyecto de diseño urbano presentado por el desarrollador.

XLIX. Dictamen de impacto vial: es la opinión técnica que emite la Dirección de Movilidad Municipal, para determinar la factibilidad o no de incorporar a la infraestructura vial, el flujo vehicular y peatonal previsto como consecuencia de la construcción, ampliación, modernización u operación de edificaciones o instalaciones de impacto regional y municipal, así como obras y acciones que, en su caso, deban llevarse a cabo para mitigar su efecto.

L. Dictamen Técnico: opinión técnica emitida por la autoridad competente o por un profesional especializado sobre un caso en particular;

LI. Dirección: la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;

LII. Director: el Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;

LIII. División: partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, de un mínimo de 105 m², siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales las existentes de infraestructura y servicios públicos;

LIV. Edificación: cualquier construcción de grandes dimensiones fabricada con materiales resistentes y que está destinada a servir de espacio para el desarrollo de una actividad humana;

LV. Equipamiento urbano: cualquier inmueble, construcción y mobiliario, destinado a un servicio público o a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, o aquellas relativas a la educación, esparcimiento, deporte, difusión cultural o prestación de servicios asistenciales;

LVI. Estación de Servicio: aquellos establecimientos destinados al almacenamiento y venta al menudeo de aceites y grasas lubricantes, combustibles para vehículos automotores al público en general, tales como gasolina, diésel, gas LP, gas natural comprimido y cualquier otro tipo de energético destinada para tal fin; suministrándolos directamente de tanques de almacenamiento o depósitos confinados a recipientes portátiles, contenedores autorizados y tanques de vehículos automotores;

LVII. Estudio de Compatibilidad Urbanística: estudio presentado por el solicitante a la Dirección en el que se evalúan los impactos urbanos, tanto a la estructura e infraestructura, como a la imagen, al funcionamiento vial y del transporte, de la zona en que se pretende un uso de suelo en tipo o intensidad diferente a lo señalado en el plano de zonificación municipal y, en el que se proponen las acciones para mitigar los impactos referidos.

LVIII. Estudio o Manifestación de Impacto Ambiental: el estudio presentado por el solicitante a la Dirección, en el que deben señalarse los efectos que produciría la modificación del medio ambiente de una zona o área determinada con el uso de suelo pretendido por el solicitante;

LIX. Estudio o Manifestación de Impacto Vial: el estudio presentado por el solicitante a la Dirección, validado previamente por la Dirección de Movilidad Municipal, en el que deben señalarse los efectos que produciría la generación, atracción y combinación de viajes de vehículos, dentro del sistema vial municipal y sus medidas de mitigación, dentro de una zona o área determinada con el uso de suelo pretendido por el solicitante;

LX. Estudio de mecánica de suelos: documento que contiene las características técnicas del suelo con el fin de determinar el proceso constructivo de las obras;

LXI. Estudio de riesgo: estudio de las condiciones y características de las actividades de alto riesgo, mismo que se evalúa y dictamina por parte de las instancias competentes a nivel federal, estatal o municipal;

LXII. Evaluación de compatibilidad: procedimiento administrativo mediante el que, a partir del estudio técnico presentado por el interesado, se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad de las personas y sus bienes, a fin de resolver sobre la viabilidad del cambio propuesto y, en su caso, establecer las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables;

LXIII. Evaluación de Impacto Ambiental: el Permiso en Materia Ambiental emitido por la Jefatura de Medio Ambiente con base en el Estudio de Impacto Ambiental, 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 de suelo pretendido por el solicitante;

LXIV. Evaluación de Impacto Vial: el documento emitido por la Dirección de Movilidad Municipal con base en el Estudio de Impacto Vial, 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;

LXV. EPTS: siglas de Expediente para Trámites y Servicios, que es el conjunto de información y documentos electrónicos generados por la autoridad y por el interesado relativas a éste y que se requieren para la realización de cualquier trámite ante la Dirección.

LXVI. Explotación: acto por el que se usa o aprovecha cualquier material inmueble o actividad autorizada;

LXVII. Fraccionamiento: la partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vías públicas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto por el Código Civil para el Estado de Guanajuato;

LXVIII. Fusión: la unión en un sólo predio de dos o más inmuebles colindantes;

LXIX. Gálibo: el espacio libre para tránsito vehicular y peatonal que se proyecta desde el nivel del piso, hasta la parte baja del motivo de acceso;

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

LXXI. Habitacional Plurifamiliar: el conjunto de viviendas dentro de un mismo lote o predio;

LXXII. INAH: siglas de Instituto Nacional de Antropología e Historia;

LXXIII. INBA: siglas de Instituto Nacional de Bellas Artes;

LXXIV. INE: siglas de Instituto Nacional Electoral;

LXXV. Informe de Actividades y Procesos: es la información proporcionada por el solicitante, a través del formato establecido por la Dirección, en relación al fin para el que se pretende utilizar el predio o lote propuesto por el interesado;

LXXVI.; Infraestructura pública: sistemas, redes, flujos y elementos de organización funcional que permiten la construcción de espacios adaptados y su articulación para el desarrollo de las actividades sociales, productivas y culturales que se realizan en y entre los centros de población;

LXXVII. Inmueble: el terreno y construcciones que en él se encuentran;

LXXVIII. Inmuebles catalogados: bienes inmuebles declarados como monumentos arqueológicos, artísticos o históricos, o como bienes culturales de conformidad con la normativa aplicable;

LXXIX. 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;

LXXX. Instalaciones: el conjunto de redes que complementan la función de un inmueble, las cuales se diseñan de acuerdo a las necesidades particulares, como pueden ser de aire acondicionado, combustibles, hidráulicas y sanitarias;

LXXXI. JUMAPAC: siglas de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Cortazar;

LXXXII. Ley Orgánica Municipal: la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato;

LXXXIII. Local: inmueble o parte de un inmueble que tiene como objetivo principal el desarrollo de alguna actividad comercial o económica, pudiendo ser esta de diferente tipo o giro.

LXXXIV. Lote: porción de terreno, con o sin construcciones, que tiene acceso a través de una vialidad urbana o de un área de uso común, que forma parte de un fraccionamiento o desarrollo en condominio o que es producto de una división o fusión de inmuebles;

LXXXV. Manuales Técnicos: son todas las normas relativas a la construcción, publicadas por Organismos Técnicos, aplicables a las construcciones, avaladas o publicadas por un organismo gubernamental o no gubernamental;

LXXXVI. Manzana: área formada por uno o varios inmuebles colindantes, delimitados por vialidades urbanas;

LXXXVII. Mobiliario Urbano: todos aquellos elementos urbanos complementarios, fijos, permanentes, móviles o temporales, que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento y refuerzan la imagen del Municipio tales como: fuentes, bancas, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura, cajeros permanentes, teléfonos públicos, kioscos, máquinas de refresco entre otros;

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

LXXXIX. Movilidad: capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma;

XC. Municipio: el municipio de Cortazar, Guanajuato;

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

XCII. NMX: Norma Mexicana de cumplimiento voluntario;

XCIII. NOM: Norma Oficial Mexicana de cumplimiento obligatorio;

XCIV. Nomenclátor: base de datos que contiene la nomenclatura de los parques, jardines y vialidades señalando la colonia, fraccionamiento o barrio a la que pertenecen;

XCV. Nomenclatura: la denominación que se asigna a una vialidad, así como a las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines, cuyo objeto es su identificación y localización;

XCVI. Normas Técnicas Complementarias: son las disposiciones en las cuales se indican las características, requerimientos y especificaciones técnicas, para las instalaciones, construcciones, edificaciones y operatividad de la infraestructura necesarios para el equipamiento urbano; así como los requisitos, facultades, derechos y obligaciones de los peritos de obra, responsables solidarios y la CPORS;

XCVII. Notario: profesionista facultado para realizar actos de traslado de dominio de naturaleza civil o administrativa de lotes o viviendas entre otros;

XCVIII. NPT: siglas de Nivel de Piso Terminado;

XCIX. Número Oficial: la asignación numérica que la Jefatura otorga a una finca, lote baldío o predio, el cual se conformará de números arábigos o de estos seguidos de alguna letra del alfabeto comenzando por la letra "A" y continuando hasta la "Z";

C. Obra de Construcción: de forma enunciativa y no limitativa, a 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;

CI. Obra de Urbanización: cualquier construcción que se efectúe 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;

CII. Obras Nuevas: es la edificación que se realiza en un lote, terreno o predio baldíos o con ausencia de construcciones y correspondientes a una sola escritura de propiedad;

CIII. Ordenamiento Sustentable del Territorio: conjunto de instrumentos de política pública mediante los que se distribuyen, de manera equilibrada y sustentable, la población y las actividades económicas en el territorio del estado y sus municipios, definiendo el uso de suelo de acuerdo con el interés general y delimitando las facultades y obligaciones inherentes al derecho de propiedad y posesión del suelo conforme al uso y destino de este;

CIV. Organismo Operador: entidad paramunicipal responsable de la prestación del servicio público de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, así como de la operación de redes y sistemas de alcantarillado, sanitario pluvial (JUMAPAC);

CV. Organismos Auxiliares: dependencias municipales que coadyuvan en la aplicación y manejo de este Reglamento;

CVI. PAOT: siglas de Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Estado de Guanajuato;

CVII. Paramento: sucesión de fachadas exteriores de los edificios, a lo largo de una calle;

CVIII. Parque urbano: área verde al aire libre ubicado en un núcleo urbano, de acceso público a sus visitantes y que debe su diseño y mantenimiento al Municipio.

CIX. 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 aquéllos que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de la cultura local, incluyendo las respectivas zonas de entorno que establezcan las autoridades competentes;

CX. PEDUOET: siglas de Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;

CXI. Perito especializado: a la persona física profesionalista que es contratado directamente por el propietario, poseedor o en su caso por el constructor, que se hace responsable ante ellos y ante la autoridad, en todos los aspectos de las obras en las que otorga su responsiva relativas a la seguridad estructural, diseño urbano, diseño arquitectónico e instalaciones, según sea el caso, obligado a contratar a los corresponsables necesarios de acuerdo a lo establecido en el Código Territorial y el presente Reglamento;

CXII. Permiso: todo aquel acto administrativo que condicione para un particular el ejercicio de algún derecho preexistente, a la satisfacción de determinados requisitos por causa de interés público;

CXIII. Permiso de Construcción: aquel expedido por la Dirección, por medio del que se autoriza a los propietarios, poseedores, o usufructuarios de cualquier inmueble para construir, modificar, colocar, reparar o demoler cualquier obra, edificación, estructura o instalación en el mismo, en los términos de este Reglamento;

CXIV. Permiso de División o Fusión: aquel que otorga la Dirección para la partición de un inmueble en cualquier número autorizado de fracciones o la fusión de dos o más predios colindantes, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicio público;

CXV. Permiso de Urbanización: aquel en el que la Unidad Técnica señala las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de urbanización de un fraccionamiento;

CXVI. Permiso de Uso de Suelo: aquel expedido por la Dirección en el que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables;

CXVII. Permiso de Venta: aquel que otorga la Dirección para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;

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

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

CXX. Planes y Programas del Desarrollo Urbano: documentos en los que se establecen los mecanismos de operación del PMDUOET, o los que deriven del mismo, así como acciones, proyectos y obras enmarcadas en umbrales de tiempo;

CXXI. Plano: representación gráfica y técnica en proyección horizontal de las diferentes partes de cualquier inmueble;

CXXII. 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;

CXXIII. PMDUOET: siglas de Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;

CXXIV. Políticas de vivienda: conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos, proyectos, medidas y acciones de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades del Estado y de los Municipios, y la concertación con los sectores privado y social;

CXXV. Predio: lote o terreno sin construcción;

CXXVI. PRO: siglas de Perito Responsable de Obra;

CXXVII. 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;

CXXVIII. Proyecto de diseño urbano: propuesta de distribución y estructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, realizada conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en el Código Territorial y en los reglamentos municipales;

CXXIX. 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 Dirección;

CXXX. 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;

CXXXI. Reestructuración: cambiar, modificar o afectar la estructura de una construcción existente;

CXXXII. Régimen de propiedad en condominio: la situación legal en la que los diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, que se construyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independientemente, por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan una salida propia a un elemento común o a la vía pública, en donde los condóminos tienen derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local, piso o área, y derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble;

CXXXIII. Reglamento: al Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Cortazar, Guanajuato;

CXXXIV. Reglamento Interior del Ayuntamiento: al Reglamento Interior del Ayuntamiento de Cortazar, Guanajuato;

CXXXV. 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;

CXXXVI. Responsable solidario: persona física profesionista con los conocimientos técnicos para responder en forma solidaria con el perito;

CXXXVII. Restauración: reparar un inmueble que se encuentre dentro del catálogo del INAH, del deterioro que ha sufrido para recuperarlo o renovarlo, conservando sus características estéticas;

CXXXVIII. Restricción: información sobre las afectaciones que a un predio se le indiquen, derivadas de proyectos viales y derechos de vía de infraestructura;

CXXXIX. Salida de emergencia: es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores comunicadas directamente con ésta, adicional a los accesos de uso normal, que se requerirá cuando la edificación sea de riesgo mayor.

CXL. SARE: siglas de Sistema de Apertura Rápida de Empresas, que es un programa permanente de la administración pública, cuyo objetivo es el establecimiento e inicio de operaciones de nuevos negocios considerados de bajo riesgo, facilitar su realización y promover su resolución ágil y expedita por medio de la coordinación de los 3 órdenes de gobierno y la simplificación de trámites;

CXLI. SCT: siglas de Secretaría de Comunicaciones y Transportes;

CXLII. Señalización vial: tableros fijados en postes, marcos y otras estructuras a una altura no menor de 2.50 m, con leyendas o símbolos estáticos, así como las marcas pintadas o colocadas en el pavimento, guarniciones o estructuras ubicadas dentro de la vialidad urbana o adyacentes a la misma, que tienen por objeto regular el tránsito de peatones y vehículos, proporcionar información a los usuarios y controlar la utilización de la vialidad urbana;

CXLIII. Sistema Vial Alternativo: el integrado por andadores y ciclo-vías;

CXLIV. 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 lotes;

CXLV. UMA: siglas de Unidad de Medida y Actualización, la cual es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones, sanciones y supuestos previstos en las leyes federales, estatales y municipales, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores;

CXLVI. Unidad Técnica: dependencia de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial encargada del análisis, evaluación y revisión de los aspectos técnicos que son materia de este Reglamento y la legislación aplicable;

CXLVII. 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;

CXLVIII. Uso: fin particular a que podrá dedicarse determinada zona o inmueble, de conformidad con el PMDUOET;

CXLIX. Uso de Suelo: el fin particular, destino, o actividades y giros existentes de una zona, lote o predio, o la fracción de los mismos, de conformidad con los programas municipales;

CL. Uso Mixto: la combinación de varios usos del suelo compatibles entre sí;

CLI. 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;

CLII. Valor Escénico: características del paisaje, natural o inducido que hacen que la protección y preservación de determina área o zona sea de utilidad pública, por sus condiciones físicas, sus elementos naturales o su relevancia cultural, histórica, artística, arqueológica, ambiental o turística;

CLIII. Vía Pública: todo espacio de uso común que por disposición de la normativa o autoridad administrativa municipal 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 y que no sean propiedad del Estado o de la Federación;

CLIV. Vialidad Urbana: todo bien inmueble de uso común o fracción del mismo ubicado en el centro de población, que por disposición de la ley o de la autoridad competente se encuentra destinado al tránsito de peatones y vehículos;

CLV. Vivienda de interés social: aquella que se desarrolla por personas físicas o morales a través de un proceso industrial de producción y cuyo valor para esta modalidad no exceda al establecido por las Políticas Nacional y Estatal de Vivienda;

CLVI. Zona Urbana: áreas que integran el centro de población de la cabecera municipal y poblaciones mayores de 2,500 habitantes del Municipio;

CLVII. Zonas Patrimoniales: zonas de monumentos arqueológicos, artísticos, históricos o de patrimonio cultural, y

CLVIII. Zonificación: determinación de las áreas que integran el territorio de un municipio, sus usos y destinos 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;

De la correspondencia de atribuciones

Artículo 3º. Las atribuciones, obligaciones y funciones que en el presente Reglamento se encuentren consignadas para el Ayuntamiento, deberán ser estudiadas, analizadas y dictaminadas previamente por la Comisión y por la Dirección, tratándose de las declaratorias de usos, destinos, reservas territoriales y áreas naturales protegidas.

Para el caso de reformas, adiciones y derogaciones al presente ordenamiento, o bien a iniciativas de reforma a alguna ley en materia de desarrollo urbano, corresponderá a las Comisiones del Ayuntamiento, las unidades administrativas

municipales competentes y a la Comisión en específico, su estudio, análisis y dictamen respectivo, ello de conformidad con el Reglamento Interior del Ayuntamiento.

Todas aquellas cuestiones que no queden contempladas o reguladas en este Reglamento, serán resueltas de conformidad a lo establecido por el Código Territorial, además de otras leyes y reglamentos que regulen la materia.

CAPÍTULO II **De las Autoridades Competentes**

Competencia

Artículo 4º. Para la aplicación del presente Reglamento son autoridades competentes:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. La Secretaría del Ayuntamiento, y
- IV. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

De las autoridades auxiliares

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

- I. La Dirección de Obras Públicas;
- II. La Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Cortazar.
- III. La Jefatura de Medio Ambiente;
- IV. La Jefatura de Protección Civil;
- V. La Dirección de Movilidad Municipal;
- VI. La Tesorería Municipal;
- VII. La Dirección de Servicios Públicos Municipales;
- VIII. La Dirección de Desarrollo Económico, y
- IX. La Jefatura de Fiscalización.

De las atribuciones concurrentes

Artículo 6º. 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.

De las competencias del INAH

Artículo 7º. El INAH es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos arqueológicos e históricos, declarados por el Ejecutivo Federal.

De las competencias del INBA

Artículo 8º. El INBA es competente en materia de monumentos y zona de monumentos artísticos, declarados por el Ejecutivo Federal.

Sección Primera

De las Atribuciones del Ayuntamiento

Atribuciones

Artículo 9º. Corresponden al Ayuntamiento las atribuciones siguientes:

- I. Aprobar, modificar, actualizar y evaluar los programas municipales, que deberán ser acordes con el PEDUOET;
- II. Aprobar e implementar los proyectos, estrategias y acciones para fomentar el desarrollo sustentable del Municipio y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, así como para preservar y restaurar el equilibrio ecológico;
- III. Establecer la zonificación en el PMDUOET, administrarla y aprobar su modificación, en los términos del Código Territorial y del presente ordenamiento;
- IV. Determinar los usos y destinos del suelo en el territorio municipal y establecer las restricciones y modalidades correspondientes,
- V. Autorizar las actividades o giros especiales relativos a estaciones de servicio de gasolina y/o diésel, estaciones de Gas L.P. con almacenamiento fijo y bases de encierro con abastecimiento de diésel y estaciones de servicio de gas natural comprimido para uso automotor, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el presente Reglamento;
- VI. Constituir, administrar y aprovechar provisiones y reservas territoriales, en los términos de este Reglamento y del Código Territorial;
- VII. Expedir las declaratorias y los programas de manejo de las zonas de conservación ecológica;
- VIII. Diseñar y establecer incentivos y estímulos para la absorción y conservación de carbono en las zonas de conservación ecológica;
- IX. Prestar los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales y aprobar la propuesta tarifaria;
- X. Promover y estimular la reconversión de tierras agropecuarias degradadas a productivas mediante prácticas de agricultura sustentable o a zonas de conservación ecológica o de recarga de mantos acuíferos;
- XI. Establecer las medidas necesarias para proteger las zonas de recarga de mantos acuíferos y expedir las declaratorias respectivas;
- XII. Coadyuvar con el Ejecutivo del Estado en el ordenamiento y administración sustentable del territorio de las zonas conurbadas o metropolitanas, en el caso de que algún centro de población del Municipio se encuentre ubicado dentro del área que establezca la declaratoria correspondiente;
- XIII. Participar en la creación, administración y aprovechamiento de reservas territoriales e instrumentar políticas, mecanismos y acciones que permitan contar con suelo suficiente y oportuno para atender las necesidades de vivienda popular o económica y de interés social;
- XIV. Celebrar convenios con el Ejecutivo del Estado, para la planeación, implementación y evaluación de las acciones para la administración sustentable del territorio del Municipio, así como para la producción de vivienda;
- XV. Proponer al Poder Legislativo la fundación de centros de población;
- XVI. Celebrar con propietarios, desarrolladores y productores sociales de vivienda, toda clase de actos jurídicos para el desarrollo de acciones en materia de vivienda;
- XVII. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

- XXVIII.** Fomentar la regularización de la tenencia de la tierra en los términos de la legislación aplicable, en coordinación con las instancias competentes;
- XIX.** Asociarse con otros municipios para la planeación, ejecución y evaluación de las medidas, proyectos y acciones para el ordenamiento y administración sustentable del territorio;
- XX.** Participar en las comisiones y convenios de coordinación de conurbación y metropolización;
- XXI.** Cumplir las normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en torno a infraestructura de carácter estratégico y de seguridad nacional y establecer las zonas intermedias de salvaguarda en torno a predios o instalaciones en que se realicen actividades de alto riesgo ambiental;
- XXII.** Informar y difundir permanentemente el contenido, la aplicación y la evaluación del PMDUOET;
- XXIII.** Establecer las atribuciones y definir el ámbito de competencia de la Tesorería Municipal, el Organismo Operador y la Dirección, para la aplicación y cumplimiento de las disposiciones del Código Territorial, sus reglamentos y el PMDUOET;
- XXIV.** Aprobar e implementar las medidas, proyectos y acciones para la protección, restauración y preservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana, incluyendo el establecimiento de restricciones y modalidades a los usos del suelo y a las construcciones;
- XXV.** Ejercer las acciones legales correspondientes, en caso de la formación o existencia de asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Código Territorial;
- XXVI.** Recibir las áreas de donación, las vialidades urbanas y las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, siempre que se haya cumplido con los requisitos previstos en el Código Territorial y prestar los servicios públicos municipales a partir de la recepción de las mismas;
- XXVII.** Emitir las disposiciones técnicas y administrativas aplicables a las operaciones catastrales;
- XXVIII.** Ordenar la realización de los estudios técnicos para la ubicación de las zonas catastrales;
- XXIX.** Participar en los convenios que suscriba el Gobierno del Estado con la Federación para la planeación, ejecución y evaluación de los programas, así como para la autorización del cambio de uso de suelo de terrenos forestales;
- XXX.** Suscribir convenios de coordinación, colaboración y asistencia técnica, en las materias a que se refiere el Código Territorial;
- XXXI.** Fomentar la participación de los sectores social y privado en materia de ordenamiento sustentable del territorio;
- XXXII.** Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del Código Territorial, y
- XXXIII.** Las demás que establezca el Código Territorial y las demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Sección Segunda

De las Atribuciones del Presidente Municipal

Facultades

Artículo 10. Compete al Presidente Municipal ejercer las facultades siguientes:

- I.** Coordinar a las dependencias y entidades municipales para el ejercicio articulado de sus respectivas facultades y atribuciones en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio;
- II.** Gestionar la publicación del PMDUOET, en los términos del Código Territorial;

- III. Tramitar y obtener la inscripción del PMDUOET en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IV. Recibir las áreas de donación y las vialidades de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en los términos del Código Territorial y del presente Reglamento; celebrando para esos efectos, los contratos de donación respectivos, que deberán hacerse constar en escritura pública;
- V. Gestionar el derecho de preferencia que corresponda al Municipio, para la adquisición de predios comprendidos en las áreas para la fundación, consolidación o crecimiento de los centros de población, señaladas en los programas municipales;
- VI. Calificar e imponer las sanciones y las medidas de seguridad previstas en el Código Territorial, y ordenar las medidas y acciones correctivas correspondientes;
- VII. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del Código Territorial;
- VIII. Proponer en el Programa Municipal de Gobierno, los objetivos y estrategias para la observancia y cumplimiento del PMDUOET en materia de uso, reserva, destino y provisiones de suelo, y
- IX. Las demás que establezca el Código Territorial y las demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Podrán ser delegadas, en los términos de la Ley Orgánica Municipal, las facultades a que se refieren las fracciones II, III y VI de este artículo.

Sección Tercera **De las Atribuciones de la Sindicatura del Ayuntamiento**

Atribuciones

Artículo 11. Son atribuciones de la Sindicatura del Ayuntamiento, además de las que estatuye la Ley Orgánica, las siguientes:

- I. Representar a las unidades administrativas municipales en los juicios contenciosos administrativos que se generen con motivo del presente ordenamiento, estableciendo en coordinación con aquellas, los procesos y estrategias para llevar a cabo la defensa jurídica de los asuntos, en los términos de la Ley Orgánica Municipal y demás normativa jurídica y administrativa aplicable, pudiendo delegar estas funciones a la Dirección Jurídica y de Derechos Humanos, y
- II. Las demás que se deriven del presente Reglamento y de otras disposiciones legales y reglamentarias.

Sección Cuarta **De las Atribuciones de la Tesorería Municipal**

Atribuciones

Artículo 12. Es atribución de la Tesorería Municipal, además de las establecidas en el Código Territorial, sustanciar el procedimiento económico coactivo para;

- I. Recuperar el costo relativo al retiro de un anuncio, la realización de obras o trabajos efectuados por la Dirección, ante el incumplimiento de la orden dada en este sentido al titular del permiso;
- II. Hacer efectivo el cobro de las multas que se hubiesen impuesto por las diferentes dependencias en la aplicación del presente Reglamento;
- III. Hacer exigible el pago de las garantías otorgadas a la Dirección, por los conceptos que establece este Reglamento;
- IV. Hacer efectivo el cobro por los trabajos que la Dirección de Obras Públicas ejecute en rebeldía y por cuenta de los obligados en el presente Reglamento;

V. A través de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, generar la clave catastral de cada inmueble dentro del Municipio con su régimen y clasificación de acuerdo al PMDUOET, y demás disposiciones que establece la reglamentación de catastro y especial de la materia;

VI. Requerir el pago de contribuciones a los fraccionadores por la conformación de fraccionamientos cuyo fin sea: habitacional, comercial, industrial o mixto, dividido por constitución de régimen en condominio, considerando el destino general o uso del mismo; con base en el valor fiscal del terreno y construcciones que tenga, o se proyecten a la conclusión de la edificación o las obras que conformarán el condominio;

VII. Expedir la certificación de clave catastral;

VIII. Destinar el presupuesto necesario para el uso del EPTS, así como la implementación de Tecnologías de la Información y Telecomunicaciones y de firmas electrónicas para facilitar los trámites a los ciudadanos, y

IX. Las demás que se establecen en la normatividad municipal.

Sección Quinta **De las Atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial**

En materia de planeación

Artículo 13. La Dirección, en materia de planeación tendrá las funciones siguientes:

I. Asistir y proponer al Ayuntamiento la formulación, revisión y modificación de los programas municipales;

II. Someter a la aprobación del Ayuntamiento las medidas y acciones para fomentar el desarrollo sustentable del Municipio y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, así como para preservar y restaurar el equilibrio ecológico;

III. Proponer al Ayuntamiento las medidas necesarias para establecer adecuados usos y destinos del suelo, para constituir y aprovechar provisiones y reservas territoriales, así como para ordenar, planear, efectuar y evaluar la conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población, con objeto de estimular una mejor densificación poblacional de los mismos;

IV. Formular, con la participación de las unidades administrativas municipales correspondientes, los proyectos de zonificación y de división del territorio municipal en regiones catastrales, y someterlos a la aprobación del Ayuntamiento;

V. Efectuar, en coordinación con las unidades administrativas municipales, los estudios necesarios para que el Ayuntamiento expida las declaratorias y los programas de manejo de las zonas de conservación ecológica, así como someter los proyectos respectivos a la aprobación del Ayuntamiento;

VI. Realizar, en coordinación con las unidades administrativas municipales, los estudios necesarios para proponer las medidas para proteger las zonas de recarga de mantos acuíferos y para que el Ayuntamiento expida las declaratorias correspondientes, así como someter los proyectos respectivos a la aprobación del Ayuntamiento;

VII. Elaborar el inventario del patrimonio cultural urbano y arquitectónico y de las áreas de valor escénico y proponer al Ayuntamiento las medidas, proyectos y acciones para su protección, conservación y restauración;

VIII. Asesorar y coadyuvar con el Ayuntamiento, el Presidente Municipal y las dependencias y entidades de la administración pública municipal, en el ordenamiento sustentable del territorio;

IX. Proponer al Ayuntamiento las medidas que faciliten la concurrencia y coordinación de acciones en materia de ordenamiento sustentable del territorio;

X. Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de ordenamiento sustentable del territorio;

XI. Brindar asistencia técnica en la elaboración y actualización de la cartografía catastral del Municipio;

XII. Desarrollar los indicadores y administrar los sistemas de información que permitan evaluar el cumplimiento de los programas, y

XIII. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del Código Territorial y las demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

En materia de desarrollo sustentable

Artículo 14. Asimismo, en materia de desarrollo sustentable del territorio, la Dirección tendrá las atribuciones siguientes:

I. Verificar que las acciones, obras, proyectos, inversiones y servicios que se presten o ejecuten en el territorio municipal, se ajusten a las disposiciones del Código Territorial, sus reglamentos y el PMDUOET;

II. Expedir las Constancias de Factibilidad;

III. Emitir los Permisos de División o Fusión de inmuebles;

IV. Otorgar los Permisos de Uso de Suelo, en los términos del Código Territorial;

V. Expedir la Aprobación de Traza de los fraccionamientos y de desarrollos en condominio, así como la de sus respectivas modificaciones;

VI. Emitir los Permisos de Construcción;

VII. Otorgar los permisos de urbanización de fraccionamientos y los permisos de edificación de desarrollos en condominio, así como sus respectivas modificaciones;

VIII. Supervisar las obras de urbanización de los fraccionamientos y de edificación de desarrollos en condominio, para que se apeguen a los proyectos, normas técnicas y especificaciones aprobadas y autorizar su modificación;

IX. Realizar las acciones materiales para que el Municipio reciba las áreas de donación, las vialidades urbanas y las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en términos de lo dispuesto en el Código Territorial;

X. Proponer el destino de las áreas de donación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, y someter a la aprobación del Ayuntamiento el proyecto de acuerdo correspondiente;

XI. Supervisar conjuntamente con el Organismo Operador y las unidades administrativas municipales, la terminación y el correcto funcionamiento de las obras de urbanización y para la prestación de los servicios públicos;

XII. Vigilar que la publicidad para la enajenación de lotes, departamentos, locales, viviendas o partes resultantes de una división o fusión, fraccionamiento o desarrollo en condominio, se realice de conformidad con los permisos correspondientes;

XIII. Verificar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios públicos conforme a los permisos respectivos, antes de que sean entregadas al Municipio, las obras de urbanización correspondientes;

XIV. Asesorar a los habitantes de los fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando las obras de urbanización relativas a la prestación de servicios públicos no hayan sido entregadas al Municipio, para la solución de los problemas relativos a la prestación de los mismos por parte del desarrollador;

XV. Vigilar y evitar el establecimiento de asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Código Territorial;

XVI. Realizar las acciones de vigilancia a través de la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, quien ordenará la práctica de visitas de inspección y verificación relativas al cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio, decretando en su caso las medidas de seguridad que procedan, e imponiendo las sanciones que correspondan;

XVII. Instaurar y substanciar los procedimientos administrativos previstos en el Código Territorial y en las disposiciones jurídicas relativas en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio;

XVIII. Notificar y ejecutar las resoluciones que le correspondan con motivo de la aplicación del Código Territorial;

XIX. Ejercer las atribuciones que le delegue el Presidente Municipal, en términos del Código Territorial y la Ley Orgánica Municipal;

XX. Sustanciar los procedimientos de evaluación de compatibilidad y someter a la aprobación del Ayuntamiento el proyecto de acuerdo correspondiente;

XXI. Participar en la formulación de los proyectos de zonificación y de división del territorio municipal en regiones catastrales, considerando las disposiciones estipuladas en los programas municipales;

XXII. Intervenir en coordinación con el INAH en la elaboración del inventario del patrimonio cultural urbano y arquitectónico y de las áreas de valor escénico, así como en la formulación de los proyectos, medidas y acciones para su protección, conservación y restauración;

XXIII. Integrar, normar y administrar el padrón de empresas afianzadoras;

XXIV. Rendir oportunamente los informes que le requieran el Ayuntamiento o el Presidente Municipal; y

XXV. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del Código Territorial y las demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

XXVI. Otorgar, prorrogar, negar, suspender y revocar los permisos, autorizaciones, y constancias establecidos en este Reglamento;

XXVII. Emitir el Permiso de anuncio en general de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento, a excepción de los colocados en vehículos del servicio público urbano y suburbano;

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

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

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

XXXI. Otorgar para cada predio un número oficial;

XXXII. Expedir los alineamientos de la red vial urbana;

XXXIII. Revisar el diseño urbano de las paradas del transporte público en coordinación con la Dirección de Movilidad Municipal;

XXXIV. Proponer la construcción de obras públicas de infraestructura, en el programa de gobierno y asignarles una identificación;

- XXXV.** Hacer respetar el uso de predios, las densidades de población y de construcción de acuerdo con el PMDUOET;
- XXXVI.** Controlar las características de la imagen tipológica por calles que componen la zonificación de la ciudad;
- XXXVII.** Vigilar la adecuación, integración y armonía de los elementos arquitectónicos tipológicos de cada zona;
- XXXVIII.** Fomentar y participar en la forestación de calles y áreas libres, así como impulsar la reforestación de parques y jardines; de acuerdo al PMDUOET y especificaciones de la Jefatura de Medio Ambiente municipal;
- XXXIX.** Ordenar la inmediata reparación de la vialidad urbana con cargo al causante cuando se dañe o deteriore, como consecuencia de las maniobras de instalación de redes de infraestructura pública, de la prestación de algún otro servicio público o de la construcción de obras;
- XL.** Dictaminar sobre las solicitudes de permiso de venta en fraccionamientos, previa intervención del Ayuntamiento;
- XLI.** Ejecutar las acciones necesarias para la recepción material de las áreas de donación y en su caso de las áreas de servicio;
- XLII.** Requerir el estudio de mecánica de suelos para fraccionamientos y edificaciones de alto impacto;
- XLIII.** Llevar a cabo el procedimiento de entrega-recepción, de las obras de urbanización y equipamiento urbano, de los fraccionamientos y desarrollos en condominios, en coordinación con los organismos operadores y auxiliares;
- XLIV.** Calcular y fijar el monto de las garantías contempladas en el Código Territorial y en el presente Reglamento, así como notificar su monto a la Tesorería Municipal;
- XLV.** Contar con un padrón actualizado de permisos y registros otorgados en materia de anuncios;
- XLVI.** Mantener actualizado el registro de peritos;
- XLVII.** Expedir y actualizar las normas técnicas complementarias, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente ordenamiento, los cuales deberán ser aprobados por el Ayuntamiento;
- XLVIII.** Celebrar y realizar convenios o contratos con empresas particulares, mediante convocatoria, para llevar a cabo la ejecución del retiro de los anuncios que no cumplan la normativa vigente;
- XLIX.** Hacer del conocimiento a las autoridades federales y estatales, cuando se trate de la colocación, mantenimiento, modificación o retiro de anuncios en las carreteras, autopistas y derechos de vía del ámbito de su jurisdicción;
- L.** Verificar que se apliquen las disposiciones normativas que existan en materia de protección civil, en las obras, construcciones, anuncios, estructuras, edificaciones o instalaciones;
- LI.** Dictar las medidas de seguridad pertinentes para prevenir daños a los transeúntes o automovilistas por la ejecución de obras o instalaciones;
- LII.** Ordenar y ejecutar la demolición total o parcial de construcciones, en caso de inminente peligro; sin que represente para el Municipio obligación de pagar indemnización alguna;
- LIII.** Solicitar la fuerza pública cuando fuese necesario para hacer cumplir sus determinaciones;
- LIV.** Promover la regularización de los asentamientos en relación a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como evitar la proliferación irregular de los mismos;
- LV.** Coordinar la Comisión Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos con base a los convenios celebrados con otras autoridades;

LVI. Aplicar, otorgar e indicar las restricciones pertinentes con relación a lo normado por el PMDUOET a los predios en los que pretenda edificar o remodelar; así como en todos los asentamientos irregulares, salvo los casos en donde se realicen nuevos desarrollos o fraccionamientos;

LVII. Realizar la inspección de cumplimiento al presente Reglamento y en su caso imponer las sanciones correspondientes, a través de la coordinación de inspección y vigilancia, y

LVIII. Las demás que le confieren este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables en la materia.

CAPÍTULO III

De las Autoridades Auxiliares

Distribución de competencias

Artículo 15. 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 y a la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa.

Preceptos de los procedimientos

Artículo 16. Para los procedimientos administrativos señalados en el artículo anterior, se estará a lo preceptuado por el presente Reglamento y al Código de Procedimiento y Justicia Administrativa.

Sección Primera

De las Atribuciones de la Dirección de Obras Públicas

Atribuciones

Artículo 17. Son atribuciones de la Dirección de Obras las siguientes:

- I.** Supervisar el cumplimiento de 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 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 en la materia, le hubiere ordenado o requerido realizar y que dicho propietario en rebeldía no las haya llevado a cabo;
- III.** Autorizar o negar a los contratistas, de acuerdo con este ordenamiento, la justificación para solicitar a la Dirección de Movilidad Municipal, el uso y ocupación temporal de la vía pública durante el periodo de ejecución de la obra;
- IV.** Llevar a cabo las visitas de verificación e inspección de las obras terminadas por los contratistas mencionados, con el fin de autorizar el uso y ocupación de las mismas, y
- V.** Las demás que se deriven del presente Reglamento y de otras disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

Sección Segunda

De las Atribuciones de Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Cortazar, Gto. (JUMAPAC)

Atribuciones

Artículo 18. El Organismo Operador tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Prestar los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales;
- II. Realizar y promover el aprovechamiento sustentable de las fuentes superficiales y subterráneas de agua;
- III. Elaborar los estudios tarifarios correspondientes a los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales;
- IV. Proponer al Ayuntamiento el contenido de los programas relativos a los servicios hidráulicos;
- V. Planear, presupuestar, ejecutar, supervisar y evaluar medidas y acciones de saneamiento;
- VI. Coadyuvar con las autoridades federales y estatales en la medición cualitativa y cuantitativa del ciclo hidrológico;
- VII. Fomentar una Cultura del Agua acorde con la realidad social del estado;
- VIII. Promover la participación social en la planeación, ejecución y evaluación de las medidas y acciones relativas a la prestación de los servicios públicos a su cargo;
- IX. Promover la investigación y desarrollo tecnológico en materia de agua;
- X. Gestionar que los reglamentos y programas establezcan las medidas necesarias para proteger las zonas de recarga de mantos acuíferos;
- XI. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del Código Territorial;
- XII. Instalar y operar los aparatos medidores, así como verificar su funcionamiento y su retiro cuando hayan sufrido daños;
- XIII. Ordenar la práctica de visitas de verificación por personal autorizado;
- XIV. Promover, ejecutar y evaluar las medidas y acciones necesarias para prevenir y controlar la contaminación del agua, y
- XV. Las demás que establezca el Código Territorial y las demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en la materia.

Sección Tercera **De las Atribuciones de la Jefatura de Medio Ambiente**

Atribuciones

Artículo 19. Esta Jefatura, además de las atribuciones que se le asignan en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, tendrá las siguientes:

- I. Administrar las áreas naturales protegidas y zonas de restauración de competencia del Municipio;
- II. Integrar y mantener actualizado el Inventario de Áreas Naturales Protegidas;
- III. Ejercer los actos de posesión y administración de los terrenos propiedad del Gobierno Municipal ubicados dentro de áreas naturales protegidas;
- IV. Planear, ejecutar, supervisar y evaluar las labores de conservación y restauración de los espacios naturales que sean propiedad del Municipio;
- V. Diseñar y fomentar el establecimiento de incentivos económicos y estímulos fiscales para la absorción y conservación de carbono en las áreas naturales protegidas;

- VI. Participar en la formulación y ejecución del PEDUOET y promover su cumplimiento, conforme a lo establecido en la Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato;
- VII. Evaluar, en materia ambiental, los programas municipales y establecer los lineamientos e indicadores correspondientes;
- VIII. Fomentar la cultura ambiental y la protección del patrimonio ecológico en el Municipio;
- IX. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del Código Territorial, y
- X. Las demás que establezca el Código Territorial y las demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en la materia.

Sección Cuarta **De las Atribuciones de la Jefatura de Protección Civil**

Atribuciones

Artículo 20. Para la prevención de riesgos y contingencias urbanas, así como de desastres por impactos adversos del cambio climático, el Ayuntamiento, en el ámbito de su competencia, instruirá a la Jefatura de Protección Civil en la realización de las siguientes acciones:

- I. Utilizar la información contenida en el Atlas de Riesgos para el establecimiento de modalidades y restricciones a los usos de suelo y a las construcciones, así como para la formulación, revisión y actualización de los programas y de los reglamentos en materia de zonificación y de construcciones;
- II. Implementar las medidas y acciones necesarias para evitar el desarrollo de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, identificadas en los atlas respectivos;
- III. Establecer las zonas intermedias de salvaguarda en torno a inmuebles o instalaciones en que se realicen actividades de alto riesgo ambiental;
- IV. Determinar y promover la ejecución de las obras de infraestructura pública para la prevención y atención a contingencias en áreas urbanizadas ubicadas en zonas de alto riesgo y, en su caso, establecerán las medidas y acciones para la reubicación de los mismos, definiendo los mecanismos para su financiamiento, así como para la participación de los afectados y de las organizaciones de los sectores social y privado en la ejecución de las mismas, y
- V. Establecer, de conformidad con el Atlas de Riesgos previsto en la Ley de Protección Civil para el Estado de Guanajuato, los criterios para evitar las condiciones de vulnerabilidad de las viviendas, ante los fenómenos naturales y los provocados por la mano del hombre que colocan a sus habitantes en situación de riesgo.

Del análisis de riesgos

Artículo 21. En la planeación y ejecución de obras o actividades relativas a la construcción, edificación, instalación o realización de obras de infraestructura pública, así como de aquellas relativas a la fundación de centros de población, se deberá contar, previamente, con la aprobación del análisis de riesgos, en el que, en su caso, se definan las medidas para su reducción.

Sección Quinta **De las Atribuciones de la Dirección de Movilidad Municipal**

Atribuciones

Artículo 22. Corresponden a la Dirección de Movilidad Municipal las siguientes atribuciones:

- I. Emitir Dictamen de Impacto Vial;

- II. Emitir resolución de mitigación de impacto vial;
- III. Emitir resolución de ruta de proveedores;
- IV. Emitir opinión en la traza, modificación o urbanización de avenidas, sentido de las calles y entramado vial, en el proceso de desarrollo de fraccionamientos, desarrollos en condominio y lotificaciones;
- V. Determinar las bases y lineamientos para establecer la ubicación de las paradas de los vehículos de carga, de pasajeros y de servicio público en la vialidad urbana;
- VI. Determinar las condiciones para permitir el estacionamiento de vehículos en la vialidad urbana;
- VII. Emitir Dictamen de Impacto Vial en la planeación y establecimiento de ciclo-vías;
- VIII. Otorgar permiso para carga y descarga de material en ejecución de obras y estacionamiento en la vialidad urbana;
- IX. Opinar y evaluar la colocación y ubicación de anuncios de transporte público de pasajeros;
- X. Emitir dictamen para la instalación o retiro de dispositivos de control vial, y
- XI. Las demás que los reglamentos y otras disposiciones legales y administrativas de la materia le confieren.

Sección Sexta De los Órganos de Consulta

Artículo 23. Son órganos de consulta para asesoría técnica en materia de ordenamiento territorial, los Colegios de Arquitectos, de Ingenieros Civiles, y de profesionistas en disciplinas afines y relacionadas con el ordenamiento territorial de este Municipio, quienes podrán conformar la CPORS.

Artículo 24. Los colegios de profesionistas en el ramo de la construcción, ingeniería civil y arquitectura, deberán capacitar a sus agremiados y en general a profesionistas en el ramo, sobre los alcances y contenidos del PMDUOET, las características geológicas y territoriales del Municipio, y en la aplicación de las normas técnicas y de operación que establece este Reglamento.

TÍTULO SEGUNDO

Del Ordenamiento Sustentable del Territorio (Zonificación, Usos y Destinos de Suelo)

CAPÍTULO I Disposiciones Generales

Zonificación basada en el PMDUOET

- Artículo 25.** La zonificación se establecerá en el PMDUOET y precisará:
- I. Las zonas y corredores que integran el territorio municipal;
 - II. Los usos y destinos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, en cada zona o corredor;
 - III. La intensidad de los usos de suelo, así como sus respectivas densidades poblacionales y coeficientes de ocupación del suelo;

- IV. Las áreas para la conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- V. Las reservas territoriales para la consolidación o crecimiento de los centros de población, así como los predios susceptibles para constituir las mismas;
- VI. Las provisiones territoriales constituidas para la fundación de centros de población;
- VII. Las zonas de conservación ecológica;
- VIII. Los parques urbanos, jardines públicos y áreas verdes;
- IX. Las modalidades y restricciones al uso de suelo y a las construcciones, derivadas de:
 - a) Declaratorias como Patrimonio Cultural, en los términos de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural;
 - b) La preservación de humedales ubicados dentro del territorio del Municipio, si los hubiera, en la Lista de Humedales de Importancia Internacional a que se refiere la Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas;
 - c) Áreas naturales protegidas;
 - d) Áreas de refugio o hábitats críticos para la conservación de la vida silvestre;
 - e) Zonas de recarga de mantos acuíferos;
 - f) Zonas de riesgo;
 - g) Polígonos de protección y amortiguamiento de la infraestructura de carácter estratégico y de seguridad nacional;
 - h) Zonas intermedias de salvaguarda en torno a actividades altamente riesgosas;
 - i) Derechos de vía;
 - j) Zonas federales de vasos y cauces de aguas nacionales;
 - k) Zonas de desarrollo turístico sustentable;
 - l) Zonas de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos;
 - m) Zonas de entorno del patrimonio cultural urbano y arquitectónico; y
 - n) Áreas de valor escénico, y
- X. Las demás que el Ayuntamiento estime procedentes.

De los objetivos específicos

Artículo 26. Además de los objetivos generales previstos en este Reglamento, son objetivos específicos del presente Título, los siguientes:

- I. Normar y regular la zonificación y los usos del suelo del territorio municipal, promoviendo así, el adecuado ordenamiento de los mismos;
- II. Normar sobre las densidades de población del territorio municipal;

- III. Regular el procedimiento para expedir los 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.
- V. Establecer las normas técnicas para clasificar la utilización del suelo, y
- VI. Instrumentar las políticas de zonificación y densificación contenidas en el PMDUOET.

Del PMDUOET

Artículo 27. El PMDUOET se deberá realizar, actualizar y en su caso modificar, de acuerdo a las bases y lineamientos establecidos en el Código Territorial, así como en las declaratorias establecidas por el Ayuntamiento.

Aprobado el PMDUOET o alguna de sus modificaciones deberá publicarse en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado y en el portal electrónico del Municipio.

Objetivos

Artículo 28. El PMDUOET tiene como principales objetivos los siguientes:

- I. Normar la zonificación, usos de suelo y densidades de población dentro del territorio que comprende el Municipio;
- II. Establecer las normas técnicas y criterios para clasificar los usos de suelo y giros dentro de éstos;
- III. Establecer los usos, predominantes, compatibles, condicionados e incompatibles hacia el interior de cada una de las zonas y corredores del Municipio;
- IV. Establecer las unidades de gestión ambiental, de acuerdo con la legislación de la materia;
- V. Difundir los usos o destinos del suelo distribuidos dentro del territorio municipal, mismos que deberán ser aplicados por las autoridades competentes;
- VI. Instrumentar las políticas de zonificación y densificación;
- VII. Establecer la densidad y lineamientos específicos de uso de suelo para las áreas y predios de las zonas urbanas existentes y las zonas susceptibles de crecimiento urbano de los centros de población, y
- VIII. Establecer la estructura vial existente y futura que deberá ser respetada por los nuevos desarrollos, privilegiando el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de eficiencia energética y ambiental.

Contenido del PMDUOET

Artículo 29. En el PMDUOET, además de lo previsto en el Código Territorial se deberá establecer lo siguiente:

- I. Las áreas que integran y delimitan un centro de población, así como los datos técnicos de localización;
- II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- III. Los usos de suelo y giros permitidos y prohibidos;
- IV. La compatibilidad entre los usos y giros permitidos;
- V. La compatibilidad con el tipo de vialidad con la que tenga colindancia el predio;
- VI. Las densidades de población y de construcción y restricciones de construcción;
- VII. Los coeficientes de ocupación, utilización y de recarga acuífera de suelo;

- VIII.** Las medidas para la protección de los derechos de vía, zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública y zonas afectadas por fallas geológicas;
- IX.** Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda o amortiguamiento especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos;
- X.** Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XI.** Las reservas para la expansión de los centros de población;
- XII.** Las políticas de regeneración urbana, consolidación, densificación, conservación y crecimiento del territorio municipal;
- XIII.** Las condiciones y lineamientos para redensificar los usos de suelo, y
- XIV.** Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Criterios para límites de zonas

Artículo 30. Los límites de las zonas señaladas en el PMDUOET, se interpretarán conforme a las reglas señaladas en el Código Territorial, así como a los siguientes criterios:

- I.** En los límites de zonas marcadas con usos distintos, la Dirección podrá autorizar los giros que se clasifiquen como compatibles en ambas zonas;
- II.** No se autorizará el cambio o ampliación de usos de suelo en los límites de zonas, cuando dichos usos no sean compatibles entre las mismas, y
- III.** Los casos no previstos en las fracciones anteriores, serán resueltos por el Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 4º del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

De las normas de uso de suelo

Artículo 31. El PMDUOET determinará los diferentes usos de suelo y los giros que se podrán establecer de acuerdo a las normas para los usos o destino de suelo.

De las compatibilidades de uso de suelo

Artículo 32. Las compatibilidades de los giros o destinos con respecto al uso de suelo en las zonas y corredores se establecerán en el PMDUOET, en base a lo siguiente:

- I. Uso o destino predominante:** Aquél que caracteriza de una manera principal la zona, siendo permitida su ubicación;
- II. Uso o destino compatible:** Aquél que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor;
- III. Uso o destino condicionado:** aquél que con los usos predominantes requieren de una localización especial y de cumplir con las condicionantes del proyecto que determine el ayuntamiento atendiendo a la evaluación de compatibilidad, y
- IV. Uso de suelo incompatible:** aquél que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos predominantes o compatibles de la zona correspondiente.

Prohibiciones

Artículo 33. No se autorizará ningún uso diferente al habitacional en viviendas que estén dentro del régimen en condominio.

Plazos de desarrollo

Artículo 34. Dentro de las zonas de reserva de crecimiento se consideran tres plazos de desarrollo: a corto, mediano y largo plazo, de acuerdo al PMDUOET.

Instrumentos de planeación

Artículo 35. Además del PMDUOET, el Municipio deberá contar con instrumentos de planeación, tales como:

- I. Programas especiales de atención a personas con discapacidad, enfermedades crónico degenerativas u otras similares;
- II. Declaratorias de provisiones, y
- III. Declaratorias de reservas territoriales.

Sitios arqueológicos

Artículo 36. Los predios identificados por el INAH como sitios arqueológicos, se sujetarán a las normas que disponga la Dirección, en cuanto a su área de aprovechamiento y al uso de sus edificaciones.

Parques urbanos

Artículo 37. Los lotes y edificaciones en las zonas de parque urbano, se sujetarán a las normas siguientes:

- I. Se deberán dejar áreas para estacionamientos vehiculares, de acuerdo a las normas de estacionamientos establecidas en el Título de las Construcciones;
- II. No se permitirá la construcción de viviendas o conjuntos habitacionales al interior de los parques;
- III. Será obligatorio la separación de los residuos que sean generados dentro de los parques;
- IV. Las edificaciones destinadas a equipamiento urbano, deberán de respetar las normas establecidas por el sistema normativo de equipamiento urbano expedido por las autoridades federales competentes y la normatividad aplicable;
- V. Cuando se pretenda desarrollar con usos urbanos un predio en el cual se designe la política de ubicación de un parque urbano, se seguirán los siguientes criterios:
 - a) Cuando el área de donación sea mayor a una hectárea, se solicitará que esta área se diseñe constituyendo una unidad y con frente a una vía primaria o secundaria, y
 - b) Cuando el área de donación sea menor a una hectárea y el predio a desarrollar colinde con otros predios con posibilidad de desarrollo futuro, se solicitará que el área de donación se diseñe constituyendo una unidad, con frente a una vía primaria o secundaria, y colindancia de forma que puede ser complementada por otro u otros desarrollos futuros.

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

De los Planos de Zonificación

Artículo 38. El fundamento legal para la zonificación del uso de suelo es el PMDUOET en el cual se determinan los diferentes usos de suelo a los cuales deberán sujetarse cualquier actividad a realizar dentro del territorio municipal.

Usos o destinos de suelo

Artículo 39. El PMDUOET indica las normas para los usos o destinos de suelo, determinando los usos mediante los cuales es posible autorizar un giro propuesto.

De la Clasificación de los Giros

Artículo 40. Para efectos del presente Reglamento, los giros se clasificarán con base al impacto ambiental, económico, social, atendiendo a lo establecido en el acuerdo de clasificación de giros o actividades empresariales SARE, bajo, medio y alto impacto para el Municipio, aprobado por el Ayuntamiento, siendo los siguientes:

- I. Giros de bajo impacto, aquellos contenidos en el PMDUOET o cuya superficie máxima del local comercial sea hasta doscientos cuarenta metros cuadrados;
- II. Giros de medio impacto, aquellos contenidos en el PMDUOET o cuya superficie máxima del local comercial sea de hasta mil seiscientos metros cuadrados, y

III. Giros de alto impacto, aquellos contenidos en el PMDUOET o cuya superficie del local comercial sea mayor de mil seiscientos metros cuadrados.

Con excepción de la limitante establecida en la fracción I de este artículo, se consideran giros de bajo impacto sin importar la superficie del local, los despachos y oficinas de servicios profesionales, científicos y técnicos, establecidos en la tabla de clasificación de giros.

En el caso de los giros de bajo impacto, se deberá atender la valoración del grado de riesgo.

Dictámenes para giros de medio y alto impacto

Artículo 41. Los giros de medio y alto impacto podrán ser autorizados, negados o revocados, previo dictamen de las áreas siguientes, según sea el caso:

I. La Dirección;

II. La Jefatura de Protección Civil;

III. La Jefatura de Medio Ambiente Municipal;

IV. La JUMAPAC;

V. El área de salud correspondiente, en su caso;

VI. La Dirección de Movilidad Municipal;

VII. La Jefatura de Fiscalización, cuando lo considere la Dirección de acuerdo al giro, y

XVIII. Las demás que determinen las leyes o reglamentos aplicables a la materia.

Tratándose de giros de alto impacto es facultad del Ayuntamiento, autorizarlos, negarlos o revocarlos.

Cambio de giro

Artículo 42. En los casos en que se pretenda cambiar el giro, ampliar o reducir actividades, el titular deberá solicitar la modificación respectiva en el Permiso de Uso de Suelo de acuerdo a las condiciones bajo las cuales operará el establecimiento.

De la compatibilidad de los usos de suelo

Artículo 43. Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos, giros o destinos del suelo en zonas, predios y lotes, deberán ser compatibles con lo dispuesto en el PMDUOET vigente y cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en este Reglamento, demás leyes, reglamentos y manuales técnicos aplicables en materia urbana.

Ningún uso de suelo se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga el Permiso correspondiente, y se cumplan los requisitos que se establecen en este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables en la materia.

CAPÍTULO II

De la Clasificación y Grupos de Uso de Suelo

Sección Primera

Clasificación del Suelo por sus Usos y Destinos

Clasificación

Artículo 44. Los usos y destinos que podrán asignarse en el PMDUOET son:

I. Usos del suelo:

- a) Agrícola;
- b) Pecuario;
- c) Forestal;
- d) Habitacional;
- e) De servicios;
- f) Comercial;
- g) Turístico o recreativo;
- h) Agroindustrial;
- i) Actividades extractivas;
- j) Industrial, y
- k) Mixto.

II. Destinos del suelo:

- a) Parque urbano, jardín público o área verde;
- b) Conservación ecológica;
- c) Recarga de mantos acuíferos;
- d) Equipamiento urbano;
- e) Infraestructura pública, y
- f) Mixto.

En los usos y destinos mixtos sólo estarán permitidos aquéllos que sean compatibles entre sí y que no impliquen un riesgo para las personas o sus bienes.

Las características, intensidades y modalidades que correspondan a los diferentes usos y destinos se establecerán en el Manual Técnico respectivo.

Sección Segunda De los Grupos de Usos de Suelo

Por su densidad e intensidad

Artículo 45. Para los efectos del presente Reglamento los diferentes usos del suelo se agrupan de acuerdo a la densidad e intensidad de los mismos, los cuales estarán sujetos a compatibilidad dentro de las zonas marcadas por el PMDUOET, dichos grupos son los siguientes:

PARA USOS DE SUELO:

- **Habitacional:**

- H1** ----- Habitacional Residencial de Densidad Mínima
Densidad: hasta 100 hab./ ha
- H2** ----- Habitacional Residencial de Densidad Baja y Usos Mixtos Condicionados
Densidad: hasta 200 hab./ ha
- H2 A**----- Habitacional Residencial de Densidad Media
Densidad: hasta 300 hab./ ha
- H3** ----- Habitacional de Densidad Media y Usos Mixtos
Densidad: hasta 300 hab./ ha
- H4 A** ---- Habitacional de Densidad Media y Usos Mixtos en Zona A
Densidad: hasta 300 hab./ ha
- H4 B** ---- Habitacional de Densidad Media y Usos Mixtos en Zona B
Densidad: hasta 300 hab./ ha
- H5** ----- Habitacional de Densidad Alta
Densidad: hasta 400 hab./ ha

- **Comercial:**

- C1** ----- Comercio de Intensidad Mínima
Intensidad: hasta 5 personas activas
- C2** ----- Comercio de Intensidad Baja
Intensidad: hasta 15 personas activas
- C3** ----- Comercio de Intensidad Media
Intensidad: hasta 50 personas activas
- C4** ----- Comercio de Intensidad Alta
Intensidad: más 50 personas activas

- **Servicios:**

- S1** ----- Servicios de Intensidad Mínima
Intensidad: hasta 5 personas activas
- S2** ----- Servicios de Intensidad Baja
Intensidad: hasta 15 personas activas
- S3** ----- Servicios de Intensidad Media
Intensidad: hasta 50 personas activas
- S4** ----- Servicios de Intensidad Alta
Intensidad: más de 50 personas activas

- **Industrial:**

- I1** ----- Industria de Intensidad Baja
Intensidad: hasta 15 personas activas
- I2** ----- Industrial de Intensidad Media
Intensidad: desde 16 y hasta 50 personas activas
- I3** ----- Industrial de Intensidad Alta
Intensidad: más de 50 personas activas

- **Agrícola:**

UA ----- Uso Agrícola

PARA DESTINOS DE SUELO:

RC ----- Reserva para el Crecimiento

PU ----- Parque Urbano

AV ----- Área Verde

CE ----- Conservación Ecológica

EQ ----- Equipamiento Urbano

IP ----- Infraestructura Pública

Sección Tercera

De los Usos de Suelo tramitados a través del Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE)

Características

Artículo 46. Los usos que se pretendan tramitar a través del Sistema de Apertura Rápida de Empresas SARE, deberán cumplir con las siguientes características:

I. Giros comerciales o de servicios (no industriales);

II. Que la superficie necesaria para la realización de la actividad, incluyendo las superficies que por norma se debieran tener para cajones de estacionamiento, abasto, bodega, servicios sanitarios, no excedan de 90 m²;

III. Se requiere contar con un local construido, los trámites de alguna modificación que requiera el edificio se harán por separado;

IV. Giros de bajo riesgo a la salud o al medio ambiente;

V. Giros que no representen algún impacto social negativo derivado de su funcionamiento;

VI. Giros que no vendan bebidas alcohólicas;

VII. Giros que se pretendan realizar en inmuebles ya edificados;

VIII. Giros en los cuales los establecimientos no incluyan en su funcionamiento actividades señaladas en el artículo 1 de la Ley de Bebidas Alcohólicas para el Estado de Guanajuato y sus Municipios;

IX. Giros en los que el incremento adicional de servicios de agua potable, descarga de aguas residuales y acometida eléctrica, no provoque deficiencias de suministro a los inmuebles y edificaciones vecinas;

X. El SARE no aplica para bodegas;

XI. No se aplica en comercios en vía pública;

XII. No entran en el programa los inmuebles sometidos a régimen en condominio;

XIII. No entran los giros que pretendan establecerse en cocheras o construcciones provisionales como casetas metálicas o lonas, entre otras;

XIV. No entran los predios que pertenezcan a asentamientos irregulares, y

XV. No entran al programa los predios en los que los propietarios tengan adeudos o multas pendientes con cualquiera de las dependencias de la administración pública municipal.

Formato de solicitud

Artículo 47. Para solicitar el trámite por medio del SARE, el interesado deberá llenar el formato que para el efecto expida la Dirección, por medio del CAE, debiendo ser firmado por el propietario, su representante legal o en su caso el arrendatario y el propietario solidariamente; a la solicitud se deberán anexar los documentos que señala el formato. Los giros que se podrán tramitar mediante este sistema serán los que a la fecha de la solicitud se encuentren publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

CAPÍTULO III

Modalidades y Restricciones al Uso de Suelo y a las Construcciones

Restricciones

Artículo 48. Las modalidades y restricciones al uso de suelo y a las construcciones, derivadas de:

I. Declaratorias como Patrimonio Cultural, en los términos de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural;

II. La preservación de humedales ubicados dentro del territorio del Municipio, en la Lista de Humedales de Importancia Internacional a que se refiere la Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas;

III. Áreas naturales protegidas;

IV. Áreas de refugio o hábitats críticos para la conservación de la vida silvestre;

V. Zonas de recarga de mantos acuíferos;

VI. Zonas de riesgo;

VII. Polígonos de protección y amortiguamiento de la infraestructura de carácter estratégico y de seguridad nacional;

VIII. Zonas intermedias de salvaguarda en torno a actividades altamente riesgosas;

IX. Derechos de vía;

X. Zonas federales de vasos y cauces de aguas nacionales;

XI. Zonas de desarrollo turístico sustentable;

- XII. Zonas de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos;
- XIII. Zonas de entorno del patrimonio cultural urbano y arquitectónico;
- XIV. Áreas de valor escénico, y
- XV. Las demás que el Ayuntamiento estime procedentes.

Sección Primera De las Prohibiciones

En el Centro Histórico

Artículo 49. Dentro de la zona del Centro Histórico de la ciudad de Cortazar, delimitado en el en el PMDUOET y en el artículo 498 de este Reglamento, no se autorizarán instalaciones, comercios y servicios que:

- I. Provoquen contaminación con residuos y desechos por líquidos, humos y polución que afecten o deterioren la imagen de los edificios y de los espacios abiertos de la zona del centro histórico;
- II. Provoquen conflictos viales a causa de la circulación de grandes vehículos, trailers o camiones que afecten la estabilidad e imagen de los edificios, por la cantidad de vehículos que acudirían al establecimiento;
- III. Requieran espacios, volúmenes e instalaciones incompatibles con la imagen, tipología, proporciones, paisaje y el entorno de la zona de protección, tales como gasolineras, expendios de combustibles, estaciones de servicio, antenas de telecomunicación, locales de exhibición de vehículos y maquinaria industrial, almacenes y distribución de materiales agropecuarios, de construcción e industriales, así como los relacionado al equipamiento urbano;
- IV. Por su actividad requieran de instalaciones, depósitos, antenas, chimeneas o elementos visibles desde su exterior de los inmuebles que por sus dimensiones o volumetría rompan con la armonía y las características formales de la zona de protección, y
- V. Para efectos de la autorización del Permiso de Uso de Suelo, la resolución se fundamentará en la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo del PMDUOET.

CAPÍTULO IV De las Normas Técnicas de Zonificación Municipal

Tipos de zonas

Artículo 50. Para los efectos de este Reglamento, los tipos de zonas ubicadas en el Municipio, son las que se señalan en la zonificación del PMDUOET

Objetivos

Artículo 51. Los objetivos de las Normas de Zonificación son los siguientes:

- I. Facilitar la consulta de las normas, tanto de la ciudadanía en general como de las autoridades competentes encargadas de aplicar este Reglamento, y
- II. Establecer los usos predominantes, compatibles, condicionados e incompatibles hacia el interior de cada una de las zonas.

Contenido de la Tabla de Compatibilidades

Artículo 52. Las Compatibilidades de los Grupos de Uso dentro de las zonas y corredores serán los marcados en la Tabla de Compatibilidades del PMDUOET.

Tipos de compatibilidades de uso

Artículo 53. Las compatibilidades de uso se establecen en base a lo siguiente:

- I. Los Usos Predominantes son aquellos que caracterizan a cada zona y su intensidad;
- II. Los Usos Permitidos son aquellos que se pueden colindar con los Usos Predominantes;
- III. Los Usos Condicionados son aquellos que, para colindar con los Usos Predominantes, requieren de localizaciones especiales y cumplir con lo señalado en las resoluciones emitidas por las autoridades federales, estatales y municipales en el ámbito de su competencia, y
- IV. Los Usos Incompatibles son aquellos que no coexisten, bajo ningún supuesto, con los usos predominantes.

Usos plurifamiliares de renta o venta

Artículo 54. Cuando se pretenda desarrollar un uso de suelo habitacional plurifamiliar de renta o venta, el proyecto deberá respetar la normatividad en materia de condominios que establece el Código Territorial y el presente Reglamento, y el mismo procedimiento se seguirá para cualquier otro uso no habitacional y que sea susceptible de constituirse en régimen de condominio.

Usos permitidos en el Centro Histórico

Artículo 55. Para los usos permitidos en el Centro Histórico (CH) los mismos se sujetarán a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor del 80% de la superficie total del predio; y
- II. No se autorizará el uso de estacionamiento público o privado en edificios catalogados por el INAH.

Zonas de preservación ecológica

Artículo 56. En las zonas de Preservación Ecológica (PE), las edificaciones de equipamiento urbano que se construyan deberán contar con autorización mediante acuerdo del Ayuntamiento, previo dictamen de la autoridad competente y no podrán contar con instalaciones para el alojamiento permanente o temporal de personas; y las instalaciones sanitarias deberán contemplar proyectos de tratamiento de aguas residuales y programas de aprovechamiento de aguas grises.

Usos potenciales

Artículo 57. Para obtener el Permiso de Uso de Suelo en locales comerciales, centros comerciales y bodegas destinados para la venta o renta, sin uso predeterminado, se deberán manifestar los usos potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de establecer compatibilidades y que la Unidad Técnica determine la clasificación por Grupo de Usos de Suelo; el uso final solo podría ser uno o varios de los manifestados. Así mismo, se deberá cumplir con las áreas para estacionamientos, de acuerdo a las normas que se mencionan este ordenamiento.

Normas para el número de cajones de estacionamiento

Artículo 58. Las normas para establecer el número de cajones son las siguientes:

- I. El número total de cajones de establecimiento para un lote es la suma del número de cajones requeridos por cada uno de los usos que se localicen dentro de este;
- II. Las áreas de carga y descarga, así como los cajones de estacionamiento nunca se podrán combinar o compartir;
- III. 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 del Municipio;
- IV. Los cajones de estacionamiento, así como el área para llevar a cabo las maniobras de carga y descarga, deberán localizarse dentro de los lotes;
- V. Los estacionamientos requeridos para los usos que establece este ordenamiento no podrán ser objeto de lucro, salvo aquellos que sean especificados para uso de estacionamiento público;

VI. Las especificaciones de dimensionamiento y construcción de los cajones de estacionamiento tendrán observancia en lo dispuesto en el presente Reglamento;

VII. En ningún caso el estacionamiento en vía pública podrá sustituir los cajones de estacionamiento que requieran los usos del suelo al interior de sus predios;

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

IX. Las áreas y los cajones de estacionamiento, así como el área para llevar a cabo las maniobras de carga y descarga, deberán localizarse dentro de los lotes;

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

XI. Los inmuebles con edificaciones existentes o espacios urbanos comprendidos dentro de la delimitación del Centro Histórico o aquellos catalogados por el INAH o el Municipio, quedan exentos de la obligatoriedad de cajones de estacionamiento y espacios para motocicletas, mas no así de los espacios para bicicletas, y

XII. Para el estacionamiento que derive de un giro comercial de mediano o alto impacto, que se edifique a nivel de superficie del suelo, deberá plantar un árbol de dos metros de altura como mínimo, por cada cuatro cajones destinados a automóviles, utilizando las especies según su compatibilidad y que se encuentren especificadas en la paleta vegetal.

Convenios para giros de bajo y mediano impacto

Artículo 59. Para los establecimientos comerciales y de servicios que dentro de su predio no cuenten con área de estacionamiento suficiente se permitirá el cumplimiento de esta, mediante la realización de convenios con estacionamientos y pensiones existentes dentro de su zona aledaña, siempre y cuando su giro pretendido no sea considerado por el PMDUOET como de alto impacto o con venta de bebidas alcohólicas y se cumplan las disposiciones establecidas en las Normas Técnicas Complementarias.

De los accesos

Artículo 60. Los estacionamientos públicos tendrán carriles separados debidamente señalados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de dos metros cincuenta centímetros cada uno.

De las áreas de espera

Artículo 61. Los estacionamientos tendrán áreas de espera techadas para la entrega y recepción de vehículos ubicadas a cada lado de los carriles a que se refiere el artículo anterior, con una longitud mínima de seis metros y una anchura no menor de un metro veinte centímetros. El piso terminado estará elevado quince centímetros sobre la superficie de rodamiento de los vehículos.

El Municipio establecerá otras condiciones, según sea el caso, considerando la frecuencia de llegada de los vehículos, la ubicación de inmueble y sus condiciones particulares de funcionamiento.

Caseta de control

Artículo 62. Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no mayor de 4.50 metros del alineamiento y con una superficie mínima de un metro cuadrado.

Protecciones de seguridad

Artículo 63. En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles. Las columnas y muros que limiten los carriles de circulación de vehículos deberán tener una banqueta de 15 cm de altura y 30 cm, de anchura, con los ángulos redondeados.

De las rampas

Artículo 64. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos deberán estar separadas de las de peatones. Las rampas tendrán una pendiente máxima de quince por ciento, con una anchura mínima, en rectas, de 2.50 m, y en curvas de 3.50 m. El radio mínimo en curvas, medido al eje de la rampa, será de siete metros cincuenta centímetros. Las rampas estarán delimitadas por una guarnición con una altura de quince centímetros y una banquetta de protección con anchura mínima de 30 cm en rectas y 50 cm en curva.

En este último caso deberá existir un pretil de 60 cm de altura por lo menos. Todas las protecciones y guarniciones deberán ser pintadas en color amarillo reflejante.

Circulaciones verticales

Artículo 65. Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos estarán separadas entre sí y de las destinadas a los vehículos, deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y cumplirán lo dispuesto para escaleras en las Normas Técnicas Complementarias.

Excepciones a estacionamientos privados

Artículo 66. En los estacionamientos de servicio privado no se exigirán los carriles separados, áreas para recepción y entrega de vehículos, ni casetas de control.

Prohibiciones

Artículo 67. En los locales de los edificios destinados a estacionamiento de vehículos, quedarán prohibidos los acabados o decoraciones a base de materiales inflamables, así como el almacenamiento de líquidos o materias inflamables o explosivas.

Areneros contra incendios

Artículo 68. Los edificios e inmuebles destinados a estacionamiento de vehículos deberán contar, además en las protecciones señaladas en esta sección, con areneros de doscientos litros de capacidad colocados a cada 10 m, en lugares accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación. Cada arenero deberá estar equipado con una pala. No se permitirá el uso de materiales combustibles o inflamables en ninguna construcción o instalación de los estacionamientos.

Ampliaciones

Artículo 69. El 60% de las áreas de estacionamiento de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100% de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos.

Dimensiones

Artículo 70. Las medidas de los cajones de estacionamiento para coches serán de 5.00 m x 2.40 m. Se podrá permitir hasta el cincuenta por ciento de los cajones para coches chicos de 4.20 m x 2.20 m.

Dimensiones para estacionamiento en cordón

Artículo 71. Se podrá aceptar el estacionamiento en cordón, en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 6.00 x 2.40 m para coches grandes, pudiendo ser en un cincuenta por ciento de 4.80 m x 2.20 m, para coches chicos. Estas medidas no comprenden las áreas de circulación necesarias.

De los cajones de uso exclusivo para personas con discapacidad

Artículo 72. Los estacionamientos públicos y privados, deberán destinar al menos un cajón para uso exclusivo de personas con discapacidad a partir de doce cajones y uno de cada veinticinco o fracción si tienen un total de hasta mil cajones de estacionamiento, ubicados lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos las medidas del cajón serán de 5.00 x 3.80 m.

Restricciones para el acomodo de vehículos

Artículo 73. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Condiciones para los convenios de estacionamiento

Artículo 74. Las edificaciones que no cumplan con los espacios de estacionamientos establecidos dentro de sus predios, podrán usar para tal efecto otros predios, siempre y cuando no se encuentren a una distancia mayor de 250 m, no se atraviesen vialidades primarias y los propietarios de dichas edificaciones comprueben su título de propiedad inscrito

en el Registro Público de la Propiedad de los predios mencionados; en estos casos se deberán colocar letreros en las edificaciones, señalando la ubicación del estacionamiento y en los predios, señalando la edificación a la que dan servicio.

De la demanda adicional de espacios

Artículo 75. El Municipio determinará los casos en que se deberá cubrir una demanda adicional de espacios para estacionamiento de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda, en función de su ubicación, relación con la estructura urbana y tipología.

Número de cajones establecidos por tipología

Tipología	m ²	No. Cajones
I. HABITACIÓN.		
I.1 Habitación Unifamiliar.	Hasta 120 m ²	1 por vivienda.
I.1.1 Habitación Bifamiliar.	De 120 m ² hasta 250 m ²	2 por Vivienda.
	De más de 250 m ²	3 por Vivienda.
I.2 Habitación Plurifamiliar (Sin elevador).	Hasta 60 m ²	1 por Vivienda.
	De 60 m ² , hasta 120 m ²	1.25 por Vivienda.
	De 120 m ² , hasta 250 m ²	2 por Vivienda.
	De más de 250 m ²	3 por Vivienda.
I.2.1 Habitación Plurifamiliar (Con elevador).	Hasta 60 m ²	1 por Vivienda.
	De 60 m ² hasta 120 m ²	1.5 por Vivienda.
	De 120 m ² hasta 250 m ² .	2.5 por Vivienda.
	De más de 250 m ²	3.5 por Vivienda.
I.2.2 Conjuntos Habitacionales.	Hasta 60 m ²	0.5 por Vivienda.
	De 60 m ² hasta 120 m ²	1 por Vivienda.
	De 120 m ² hasta 250 m ²	2 por Vivienda.
	De más de 250 m ²	3 por Vivienda.
II. SERVICIOS		
II.1.1 Oficinas.	1 por cada 30 m ² construidos.	
Bancos y Agencias de viajes.	1 por cada 15 m ² construidos.	
II.2 Comercio		
II.2.1 Almacenamiento y abastos.	1 por cada 150 m ² construidos.	
II.2.2 Tienda de productos básicos.	1 por cada 40 m ² construidos.	
II.2.3 Tiendas de especialidades.	1 por cada 40 m ² construidos.	
II.2.4 Tiendas de auto servicio.	1 por cada 40 m ² construidos.	
II.2.5 Tiendas departamentales.	1 por cada 40 m ² construidos.	
II.2.6 Centros comerciales.	1 por cada 40 m ² construidos.	

II.2.7 Venta de materiales y vehículos.	
Materiales de construcción.	1 por cada 150 m ² construidos.
Materiales eléctricos, sanitarios y ferreterías.	1 por cada 50 m ² construidos.
Vehículos y maquinaria.	1 por cada 100 m ² de terreno.
Refacciones.	1 por cada 75 m ² de terreno.
II.2.8 Tiendas de servicio.	
Baños públicos, Salones de Belleza, Peluquerías, Lavanderías, Sastrerías.	1 por cada 20 m ² construidos.
Talleres de reparación de artículos del hogar, de automóviles, de estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de autos.	1 por cada 30 m ² construidos.
II.3.1 Hospitales.	1 por cada 30 m ² construidos.
II.3.2 Clínicas Centro de Salud.	1 por cada 30 construidos.
II.3.3 asistencia Social.	1 por cada 50 m ² construidos.
II.3.4 Asistencia Animal.	1 por cada 75 m ² construidos.
II.4.1 Educación elemental.	1 por cada 60 m ² construidos.
Escuelas de niños atípicos.	1 por cada 40 m ² construidos.
II.4.2 Educación media y media superior.	1 por cada 40 m ² construidos.
II.4.3 Educación Superior.	1 por cada 25 m ² construidos.
II.4.4 Institutos Científicos.	1 por cada 25 m ² construidos.
II.4.5 Instalaciones para exhibiciones.	1 por cada 40 m ² construidos.
II.4.6 Instalaciones para la información.	1 por cada 40 m ² construidos.
II.4.7 Instalaciones Religiosas.	1 por cada 60 m ² construidos.
II.4.8 Sitios Históricos.	1 por cada 100 m ² de terreno.
II.5.1 Alimentos y Bebidas:	
Cafés y Fondas, Salones de Banquetes, Restaurantes sin venta de Bebidas Alcohólicas.	1 por cada 15 m ² construidos.
Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas y bares.	1 por cada 7.5 m ² construidos.
II.5.2 Entretenimiento.	
Auditorios, Centros de Convenciones, Teatros al aire libre, circos.	1 por cada 10 m ² construidos.
Ferías, Teatros, Cines.	1 por cada 7.5 m ² construidos.
II.5.3 Recreación Social.	
Centros Comunitarios, Clubes Sociales, Salones de Fiestas.	1 por cada 40 m ² construidos.
Clubes Campestrés y de Golf.	1 por cada 700 m ² de terreno.
Centros Nocturnos.	1 por cada 7.5 m ² construidos.
II.5.4 Deportes y Recreación.	
Canchas Deportivas, Centros Deportivos y Estadios.	1 por cada 75 m ² construidos.
Hipódromos, Galgódromos, Velódromos, Autódromos para Espectadores, Plazas de	1 por cada 10 m ² construidos para espectadores.

Toros, Lienzos Charros, Pistas de Patinaje.		
Pistas para equitación.	1 por cada 100 m ² de terreno.	
Albercas.	1 por cada 40 m ² construidos.	
Canales o lagos para regatas o vela, Campos de Tiro.	1 por cada 100 m ² de terreno.	
Gimnasios, Boliches y Billares.	1 por cada 40 m ² construidos.	
II.6.1 Hoteles.	1 por cada 50 m ² construidos.	
II.6.2 Moteles.	1 por cada 50 m ² construidos.	
II.6.3 Casas de Huéspedes y Albergues.	1 por cada 50 m ² construidos.	
II.7.1. Defensa.	1 por cada 100 m ² construidos.	
II.7.2 Policía, Garitas, Estaciones y Centrales.	1 por cada 50 m ² construidos.	
II.7.3 Encierro de Vehículos.	1 por cada 100 m ² construidos.	
II.7.4 Bomberos.	1 por cada 50 m ² de terreno.	
II.7.5 Reclusorios.	1 por cada 100 m ² construidos.	
II.7.6 Emergencias.	1 por cada 50 m ² construidos.	
II.8.1 Cementerios.	Hasta 1,000 fosas.	1 por cada 200 m ² de terreno.
	Más de 1,000 fosas.	1 por cada 500 m ² de terreno.
II.8.2 Mausoleos y Crematorios.	Hasta 1,000 unidades.	1 por cada 50 m ² construidos.
	Más de 1,000 unidades.	1 por cada 100 m ² construidos.
II. 8.3 Crematorios.	1 por cada 10 m ² construidos.	
II.8.4 Agencias Funerarias.	1 por cada 30 m ² construidos.	
II.9.1 Transportes Terrestres.	Terminales	1 por cada 50 m ² construidos.
	Estaciones.	1 por cada 20 m ² construidos.
II.9.2 Estacionamientos.	1 por cada 100 m ² de terreno.	
II.9.3 Transportes Aéreos.	1 por cada 20 m ² construidos.	
II.9.4 Comunicaciones, Agencias y Centrales de Correos, Telégrafos y Teléfonos, Estaciones de Televisión sin Auditorio.	1 por cada 20 m ² construidos.	
Estaciones de Radio.	1 por cada 40 m ² construidos.	
Estaciones de Televisión con auditorio.	1 por cada 20 m ² construidos.	
III. INDUSTRIA		
III.1 Industria Pesada.	1 por cada 200 m ² construidos.	
III.2 Industria Mediana.	1 por cada 200 m ² construidos.	
III.3 Industria Ligera.	1 por cada 100 m ² construidos.	
IV.ESPACIOS ABIERTOS		
IV.1 Plazas y Explanadas.	1 por cada 100 m ² de terreno.	

IV. 2 Jardines y Parques.	Hasta 50 Ha.	1 por cada 1,000 m ² de terreno.
	Más de 50 Ha.	1 por cada 10,000 m ² de terreno.
V. INFRAESTRUCTURA		
V.1 Plantas, Estaciones, y Sub estaciones.	1 por cada 50 m ² de terreno.	
V.2 Cárcamos y Bombas.	1 por cada 100 m ² construidos.	
V.3 Basureros.	1 por cada 50 m ² construidos.	

De los límites de zonas

Artículo 76. Los límites de las zonas señaladas en el plano de lotificación se interpretarán de acuerdo a los siguientes criterios:

- I. En los límites de zonas marcadas con usos distintos, la Dirección podrá autorizar los usos del suelo que como resultado de las resoluciones de los estudios de compatibilidad urbanística resulten como usos compatibles en ambas zonas;
- II. Cuando una línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más larga, el límite se considerará con la distancia de lo que mida el fondo cada lote tipo ubicado a lo largo de la línea divisoria;
- III. Cuando una línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más corta, el límite será el lote completo ubicado en la cabecera de manzana;
- IV. No se autorizará el cambio o ampliación de usos del suelo en los límites de zonas, cuando dichos usos no sean compatibles entre las mismas, y
- V. Los casos no previstos en cuanto a límites de zonas serán resueltos por la Dirección, con base en lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones de la materia aplicables en la materia.

Señalamiento de los límites de zona

Artículo 77. Los límites de cada una de las zonas serán señaladas dentro del PMDUOET siendo obligatorios los siguientes aspectos:

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

CAPÍTULO V

De las Atribuciones en Materia de Gestión Urbana para la Zonificación y Usos de Suelo

Sección Primera

Disposiciones Generales

Documentos a expedir

Artículo 78. En materia de gestión urbana, se podrán expedir, los documentos siguientes:

- I. Constancia de Factibilidad;
- II. Permiso de Uso de Suelo;

- III. Permiso Condicionado de Uso de Suelo;
- IV. Constancia de Alineamiento y Número Oficial;
- V. Constancia de Numero Oficial;
- VI. Permiso de División o Fusión;
- VII. Permiso de Construcción;
- VIII. Constancia de Terminación de Obra;
- IX. Terminación de Obra;
- X. Dictamen de Congruencia;
- XI. Autorización de Traza;
- XII. Modificación de Traza;
- XIII. Permiso de Urbanización;
- XIV. Permiso de Venta;
- XV. Acta de Entrega – Recepción;
- XVI. Prórroga de Permiso de Construcción;
- XVII. Permiso de Ocupación de Vía Pública;
- XVIII. Permiso de Uso de Suelo (SARE);
- XIX. Permiso de Anuncios y Toldos, y
- XX. Registro de Peritos Responsables de Obra.

Pago de derechos

Artículo 79. El otorgamiento de los documentos referidos en el artículo anterior, 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.

Del incumplimiento de requisitos

Artículo 80. 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 Unidad Técnica requerirá al solicitante que, en un plazo de tres días hábiles, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada y se ordenará el archivo de la solicitud.

Posibilidad de tramitación por vía electrónica

Artículo 81. Tratándose de la Información de uso de suelo, los particulares podrán tramitarlas vía electrónica a través de la plataforma digital que la Dirección diseñe para ese efecto.

De la obligatoriedad de la obtención del Permiso

Artículo 82. Para la utilización de predios o inmuebles, es necesario obtener previamente el Permiso de Uso de Suelo, o bien el Permiso Condicionado de Uso de Suelo en los términos de este Reglamento.

Del alcance legal de los Permisos

Artículo 83. 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.

Trámites posteriores a la obtención del Permiso

Artículo 84. Para cualquier otro trámite posterior respecto de los Permisos ya otorgados, se deberá presentar ante la Unidad Técnica, una copia del trámite autorizado.

Simplificación de trámites

Artículo 85. La Dirección establecerá un procedimiento unificado y simplificado para que el ciudadano, a través de una sola ventanilla, realice y obtenga todos los permisos, así como la información de uso de suelo antes mencionada.

Sección Segunda De las Constancias de Factibilidad

De la solicitud de la Constancia

Artículo 86. Cualquier persona podrá solicitar por escrito a la Unidad Técnica, la expedición de la Constancia de Factibilidad respecto a determinado inmueble ubicado dentro del Municipio, para lo cual, deberá presentar la documentación que señalen las disposiciones reglamentarias en la materia.

Contenido

Artículo 87. En la Constancia de Factibilidad, la Unidad Técnica determinará el uso predominante y los usos compatibles, condicionados e incompatibles, aplicables al inmueble de que se trate, así como los destinos, modalidades y restricciones aplicables conforme al PMDUOET.

En caso de que, en la solicitud respectiva, el interesado precise el uso que se pretende otorgar al inmueble, al expedir la constancia de factibilidad, la Dirección hará constar los trámites y requisitos que se deberán satisfacer para obtener el Permiso de Uso de Suelo.

Vigencia

Artículo 88. La Constancia de Factibilidad tendrá una vigencia igual al PMDUOET en el que se haya fundado, siempre que este no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate.

Requisitos para su otorgamiento

Artículo 89. Para el otorgamiento de la Constancia de Factibilidad, deberá presentarse la documentación siguiente:

- I.** Solicitud por escrito de Constancia de Factibilidad, dirigida al Director, haciendo mención del Uso de Suelo o giro actual del predio o inmueble y del Uso de Suelo o giro que se pretende dar al predio o inmueble, haciendo descripción de las actividades o procesos que se llevarán a cabo en el establecimiento, indicando cual será el domicilio y teléfono que fije para recibir y oír notificaciones. En caso de ya estar funcionando, mencionar cuanto tiempo tiene en funcionamiento;
- II.** Copia de Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que ampare la propiedad, en caso de ser arrendatario, contrato de arrendamiento, o bien contrato de comodato, según sea el caso;
- III.** Copia del recibo predial del año en curso, sin adeudos;
- IV.** Croquis de localización del predio, con números, con medidas, colindancias y superficie utilizable;
- V.** Copia de credencial de elector u otra identificación oficial vigente del solicitante, en caso de ser arrendatario o comodatario, anexar copia de credencial de elector o identificación oficial del propietario;
- VI.** Reporte fotográfico del predio o inmueble, para identificar el lugar;
- VII.** Constancia de viabilidades de servicios básicos, como son: luz, agua y drenaje;

VIII. Si es Persona Moral, copia del Acta Constitutiva de la asociación o sociedad;

IX. Si el representante legal no es la misma persona que el gestor, deberá de presentar documento que acredite su personalidad, así como copia de credencial de elector u otra identificación oficial vigente;

X. Si se requiere, visto bueno por parte de la Jefatura de Medio Ambiente, donde señale si es necesario o no la Manifestación de Impacto Ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial;

XI. Constancia de Número Oficial, en caso de no contar con ella, deberá de hacer el trámite respectivo ante la Unidad Técnica y presentar una copia del recibo de pago de la misma, y

XII. Copia impresa del proyecto de construcción del establecimiento en tamaño 90 x 60 cm, el cual deberá incluir: planta arquitectónica, plano de construcción por áreas, plano de cimentación, fachadas, cortes, instalaciones eléctricas, sanitarias, hidrosanitarias y estructural. Cada uno de ellos deberá de estar firmado por un Perito Responsable de Obra registrado en el padrón del Municipio.

Consideraciones

Artículo 90. Además de la documentación referida en el artículo anterior se deberá observar lo siguiente:

I. Por ningún motivo se recibirá documentación incompleta;

II. La solicitud deberá estar firmada por el interesado, y

III. La resolución será entregada solamente al interesado o persona autorizada con identificación oficial con fotografía vigente.

No podrá iniciarse cualquier construcción o actividad, si el inmueble no cuenta con la Constancia de Factibilidad de Uso de Suelo;

Sección Tercera De los Permisos de Uso de Suelo

De la obligatoriedad del Permiso de Uso de Suelo

Artículo 91. La 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 territorio municipal, deberá obtener, previamente a la ejecución de las mismas, el Permiso de Uso de Suelo que expida el Dirección.

Procedencia de los Permisos

Artículo 92. La Dirección podrá autorizar usos o actividades en apego a lo establecido por este Título, por el PMDUOET y por las Declaratorias de usos y destinos.

Objeto del Permiso de Uso de Suelo

Artículo 93. El Permiso de Uso de Suelo tiene por objeto:

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

II. Controlar que toda obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión sea compatible con las disposiciones del Código Territorial, el PMDUOET y demás programas aplicables;

III. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo, de acuerdo con los programas y reglamentos municipales aplicables;

IV. Proteger al ambiente, el entorno natural, la imagen urbana, el paisaje y el patrimonio cultural, urbano y arquitectónico, y

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

Procedimiento para obtener el Permiso de Uso de Suelo

Artículo 94. El procedimiento para obtener el Permiso de Uso de Suelo será substanciado por la Unidad Técnica, con sujeción a lo siguiente:

I. Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos predominantes o compatibles establecidos en el PMDUOET vigente, sólo se requerirá la solicitud respectiva, a la que se le anexarán los siguientes documentos:

- a) Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del inmueble de que se trate;
- b) Certificación de clave catastral;
- c) El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el inmueble; y
- d) Las demás que señalen los reglamentos municipales, y

II. Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos condicionados establecidos en el PMDUOET vigente o, conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento, se estime que tendrá un impacto significativo en alguna de las materias de interés regional, además de los requisitos establecidos en la fracción I de este artículo, el solicitante deberá presentar, para su evaluación, el Estudio de Compatibilidad Urbanística correspondiente.

Autoridad encargada de expedir los Permisos de Uso de Suelo

Artículo 95. Los Permisos de Uso de Suelo serán expedidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

En los casos a que se refiere la fracción II del artículo anterior, la Dirección únicamente podrá expedir el permiso solicitado, una vez que se haya efectuado la evaluación de compatibilidad y emitido el acuerdo en que se haya otorgado la autorización respectiva, por parte del Ayuntamiento.

Plazos para la expedición del Permiso de Uso de Suelo

Artículo 96. Las autoridades municipales deberán resolver sobre la expedición del Permiso de Uso de Suelo en los siguientes plazos:

- I. Tres días hábiles, tratándose del supuesto establecido en la fracción I del artículo 94 del presente ordenamiento, y
- II. Quince días hábiles, tratándose del supuesto a que se refiere la fracción II del artículo 94 de este Reglamento.

Evaluación de compatibilidad

Artículo 97. Para efectuar la evaluación de compatibilidad, los solicitantes deberán presentar a la Dirección el estudio respectivo que, al menos, deberá contener:

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

La autoridad municipal efectuará la evaluación de compatibilidad conforme a las disposiciones del Código Territorial y el presente Reglamento.

Acuerdo derivado del procedimiento de evaluación de compatibilidad

Artículo 98. Una vez efectuada la evaluación, la Dirección remitirá al Ayuntamiento el expediente correspondiente, a efecto de que se dicte el acuerdo respectivo en el que se podrá:

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

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

Vigencia del Permiso de Uso de Suelo

Artículo 99. El Permiso de Uso de Suelo tendrá una vigencia igual al PMDUOET en el que se haya fundado, siempre que este no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate y persista el uso, giro o destino; en tipo, intensidad y densidad, a que se refiera el Permiso. Su renovación deberá realizarse anualmente, a más tardar a los 15 días posteriores a su vencimiento. De no ser así, deberá iniciarse el trámite con nueva documentación.

De la colocación del Permiso

Artículo 100. 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.

Restricciones en zonas de preservación

Artículo 101. En las zonas de preservación, sólo se autorizarán los usos del suelo de acuerdo a lo previsto en este Reglamento, el PMDUOET y demás disposiciones legales federales, estatales y municipales en la materia.

Consideraciones legales

Artículo 102. Las Constancias de Factibilidad, los Permisos de Uso de Suelo y los acuerdos emitidos en la evaluación de compatibilidad, no constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Sección Cuarta

De los Permisos Condicionados de Uso de Suelo

Definición

Artículo 103. El Permiso Condicionado de Uso de Suelo es el documento, expedido por la Dirección, que autoriza temporalmente la utilización de lotes o predios y sus construcciones.

Casos en los que se pueden otorgar

Artículo 104. El Permiso Condicionado de Uso de Suelo es provisional y podrá otorgarse en los siguientes casos:

- I. Cuando por algún motivo debidamente justificado el solicitante no pueda cumplir con la totalidad de los requisitos previstos en este Reglamento para el Permiso de Uso de Suelo, y demuestre que los impactos negativos que pudieran generarse de estas deficiencias han sido remediados o mitigados;
- II. Cuando existan actividades o eventos que se pretendan desarrollar en un inmueble, y que estos sean por temporada, o con motivo de festividades, y
- III. En el caso de inmuebles que estén en proceso de construcción, previo análisis de la Unidad Técnica.

Requisitos

Artículo 105. Para obtener el Permiso Condicionado de Uso de Suelo deberá presentarse:

- I. Solicitud en el formato que proporcione la Unidad Técnica, debidamente llenada;
- II. Información de uso de suelo;
- III. Constancia de registro e inscripción ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o cualquier otro documento que acredite fehacientemente la temporalidad de su actividad;
- IV. Copia simple del título que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; si el Permiso es solicitado por el arrendatario, comodatario o cualquier otro poseedor derivado, presentará original del contrato o documento en que conste el acto jurídico correspondiente, sin necesidad de certificación de firmas ante fedatario público; y copia de credencial de elector;
- V. Cuando se trate de predios con giros de alta intensidad se deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental y el Estudio de Impacto Vial, según sea el caso;
- VI. Proyecto arquitectónico; y mínimo dos fotografías impresas donde se observen los usos dentro del inmueble, así como los cajones de estacionamiento, y
- VII. Dictámenes correspondientes al uso de suelo solicitado, de conformidad con el presente Reglamento, los manuales técnicos correspondientes y demás normativa aplicable.

Restricciones

Artículo 106. No se podrán otorgar Permisos Condicionados de Uso de Suelo, tratándose de actividades consideradas por la legislación ambiental como de alto riesgo.

Vigencia de los permisos condicionados

Artículo 107. Los Permisos Condicionados, tendrán una vigencia máxima de un año y podrán renovarse. El costo de este Permiso será igual al que generaría el Permiso de Uso de Suelo respectivo. En caso de no hacer la renovación del Permiso antes de que expire su vigencia se tendrá por no presentado el trámite y deberá iniciar el mismo con nueva documentación.

Tiempo de respuesta

Artículo 108. El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será en un plazo de hasta 5 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.

Sección Quinta De la Constancia de Alineamiento y Número Oficial

Definición

Artículo 109. La Constancia de Alineamiento y Número Oficial constituye la delimitación gráfica sobre el terreno que limita el predio respectivo 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 Constancias de Alineamiento y Número Oficial al desarrollador cuando este realice el trámite de la numeración oficial del conjunto del desarrollo.

Requisitos y plazos

Artículo 110. Para obtener la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, se atenderá a lo siguiente:

I. Cuando se trate de predios que formen parte de un desarrollo autorizado por el Municipio, deberá presentar solicitud de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, en el formato que proporcione la Unidad Técnica debidamente completada, anexando croquis de ubicación, lote, manzana y nombre del desarrollo.

El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será de hasta 3 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;

II. Cualquier predio sin importar su superficie, no previsto en la fracción anterior y que de acuerdo a su ubicación se encuentre en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en el PMDUOET, deberá presentar la siguiente documentación:

a) Presentar solicitud de la Constancia de Alineamiento, en el formato que proporcione la Unidad Técnica, debidamente completada, anexando croquis de ubicación que permita la exacta identificación del inmueble, y

b) La Unidad Técnica podrá solicitar cuando así se requiera para la exacta identificación del inmueble, copia simple de la escritura pública de propiedad o una impresión con dimensiones mínimas de 90 x 60 cm legible a una distancia de 50 cm. Levantamiento topográfico referido a coordenadas UTM - WGS 84, y en medio magnético, en archivo DWG, que incluya curvas de nivel como mínimo a cada metro, así como medidas, colindancias, detalles y características de su entorno, mediante descripciones dentro de un perímetro de 50 metros, a partir del polígono de propiedad, ligadas a la cartografía del Municipio, con la responsiva profesional de un Perito Topógrafo registrado en el padrón del Municipio, y en caso de que el predio este muy accidentado o existan pliegues naturales, deberá indicar las curvas de nivel correspondientes.

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 la Constancia correspondiente o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

Sección Sexta De los Permisos de División y de Fusión de Inmuebles

Requisitos

Artículo 111. Para el otorgamiento de los Permisos de División y Fusión de inmuebles se exigirán, en lo conducente, los requisitos que para tal efecto señala el Artículo 192.

Sección Séptima De los Permisos de Construcción

Requisitos

Artículo 112. Para el otorgamiento de los Permisos de Construcción de inmuebles se exigirán, en lo conducente, los requisitos que para tal efecto señala el Artículo 398.

Sección Octava Constancia de Terminación de obra

Requisitos

Artículo 113. Para el otorgamiento de la Constancia de Terminación de Obra deberán de presentarse los siguientes requisitos:

I. Permiso de Construcción vigente;

II. Plano final actualizado, y

III. Comprobante de pagos y derechos.

CAPÍTULO VI **De los Requisitos para la Solicitud de los Permisos de Uso de Suelo**

Sección Primera **Uso de Suelo para Giros SARE**

Requisitos

Artículo 114. Para el otorgamiento del Permiso de Uso de Suelo en aquellos inmuebles comprendidos dentro de los grupos de usos identificados conforme a la Tabla de Giros del Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE), el solicitante deberá cubrir los requisitos siguientes:

- I. Formato Único de Apertura SARE debidamente llenado y firmado;
- II. Copia de Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que ampare la propiedad, o contrato de arrendamiento, o contrato de comodato, según sea el caso;
- III. Copia del Recibo Predial de año en curso, sin adeudos;
- IV. Copia del último recibo de agua potable, o bien contrato de servicio;
- V. Copia del último recibo de luz eléctrica, o bien contrato de servicio;
- VI. Copia de la Credencial de Elector vigente del solicitante, en caso de ser arrendatario o comodatario anexar también la copia de la Credencial de Elector vigente del propietario;
- VII. Copia de Constancia del Número Oficial, si no cuenta con ella deberá tramitarla ante la Unidad Técnica;
- VIII. En caso de que ya esté funcionando el giro solicitado al menos por un año, anexar Dictamen de Seguridad favorable y Plan de Contingencias autorizado, este último solo si se requiere, por la Jefatura de Protección Civil;
- IX. Si se tratara de una Persona Moral, anexar copia del Acta Constitutiva de la asociación o sociedad;
- X. Si el representante legal no es la misma persona que el gestor, deberá presentar documento que acredite su personalidad, así como copia de Credencial de Elector vigente, y
- XI. Todo establecimiento a partir de 105 m², debe de presentar proyecto arquitectónico (plantas, cortes, fachadas, instalaciones hidro-sanitarias y eléctrica), si es construcción nueva también anexará los planos estructurales y de cimentación de manera impresa en 90x60 cm.

Una vez que se presenten todos los requisitos, la Dirección expedirá el Permiso correspondiente 48 horas después de que fue solicitado o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa del mismo, fundando y motivando su resolución.

Observaciones

Artículo 115. Además de la documentación referida en el artículo anterior se deberá observar lo siguiente:

- a) La Unidad Técnica verificará que el giro solicitado se encuentre dentro de los enlistados en el Sistema de Apertura Rápida de Empresas;
- b) No deberá sobrepasar el establecimiento los 120 m² de construcción y tener como mínimo 9 m²;

- c) Deberá estar totalmente edificado, con acceso directo a una vía pública (al igual que andadores y pasajes) y contar con servicio de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado;
- d) Antes de iniciar cualquier construcción, remodelación o apertura de negocio, o bien la colocación de anuncio, es necesario que el inmueble cuente con el Permiso de Uso de Suelo;
- e) Si su negocio será de nueva apertura, una vez obtenido el Permiso de Uso de Suelo, deberá acudir a la Jefatura de Protección Civil para la obtención de su Dictamen de Seguridad favorable;
- f) Por ningún motivo se recibirá documentación incompleta;
- g) Todos los documentos deberán ser ingresados por la Dirección, a través del CAE;
- h) Deberá realizarse siempre que cambie de domicilio, uso, giro, destino o modalidad;
- i) El Permiso de Uso de Suelo deberá de renovarse anualmente;
- j) El formato deberá ser firmado por el interesado, y
- k) La resolución deberá ser entregada solamente al interesado o persona autorizada con identificación oficial con fotografía vigente.

Sección Segunda

Uso de Suelo de Intensidad Media

Requisitos

Artículo 116. Para el otorgamiento de Permisos de Uso de Suelo en aquellos inmuebles comprendidos dentro de los grupos de uso de suelo clasificado como de Intensidad Media, el solicitante deberá presentar la documentación siguiente:

- I.** Formato PUS-1 debidamente llenado y firmado;
- II.** Copia de escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que ampare la propiedad, contrato de arrendamiento o promesa de contrato de arrendamiento o contrato de comodato, según sea el caso;
- III.** Copia del recibo predial del año en curso, sin adeudos;
- IV.** Copia de credencial de elector del solicitante; en caso de ser arrendatario o comodatario, anexar también la copia de credencial de elector del propietario;
- V.** En caso de que ya esté funcionando el giro solicitado, anexar Dictamen de Seguridad favorable y Plan de Contingencias autorizado, este último solo si se requiere, por la Jefatura de Protección Civil;
- VI.** En caso de que ya esté funcionando el giro solicitado, anexar visto bueno por parte de la Jefatura de Medio Ambiente;
- VII.** En caso de que se requiera, estudio de compatibilidad urbanística del establecimiento, realizado por arquitecto o ingeniero civil y anexar copia de la cédula profesional, realizado de acuerdo a la guía que le proporciona la Dirección;
- VIII.** En caso de que se requiera deberá contar con estacionamiento vehicular, por lo que deberá presentar el croquis de distribución de este, indicando si se encuentra dentro del mismo predio o cuál es su ubicación, cuantos cajones hay, en caso de encontrarse en otro predio y el solicitante no es el propietario debe de presentar contrato de arrendamiento o comodato, copia del recibo predial del año en curso sin adeudo y copia de credencial del INE del propietario del predio;
- IX.** En caso de que se requiera, copia de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial;
- X.** Si es Persona Moral, copia del acta constitutiva de la asociación o sociedad;

XI. Si el representante legal no es la misma persona que el gestor deberá presentar documento que acredite su personalidad, así como copia de credencial de elector vigente;

XII. En caso de que se requiera, proyecto arquitectónico, de manera impresa;

XIII. Firmar una carta compromiso en la que se obliga a cumplir todos los requisitos, medidas de seguridad y condiciones estipuladas por la normativa existente en la materia;

XIV. En caso de no contar con número oficial, deberá tramitarlo ante la Dirección, y presentar una copia del recibo del pago de dicho número;

XV. En caso de ser necesario, realizar estudio de impacto vial del establecimiento realizado de acuerdo a la guía que le proporciona la Unidad Técnica;

XVI. Fotografías originales del frente del inmueble y de los inmuebles vecinos (frontal, lateral izquierdo, lateral derecho);

XVII. Copia del Registro Federal de Contribuyentes (R.F.C.);

XVIII. Copia del Registro Estatal de Contribuyentes (R.E.C.);

XIX. Si aplica, copia de la licencia o permiso de enajenación de bebidas alcohólicas vigente;

XX. Copia de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial;

XXI. Proyecto Arquitectónico que contenga plantas arquitectónicas, fachadas, cortes, plantas de conjunto y cuadro de áreas;

Los planos deberán estar firmados por un PRO registrado en el padrón del Municipio, y deberán ser entregados en dos tantos en físico con escala legible y en digital (formato DWG);

XXII. Copia del convenio o contrato del servicio de estacionamiento con su plano vehicular indicando ubicación, accesos, circulaciones y número de cajones;

XXIII. Carta de aceptación firmada por los vecinos en original, anexando copia de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos;

XXIV. Estudio de Impacto Vial;

XXV. Plano de cimentación estructural, mecánica de suelos, memoria de cálculo, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, impreso en escala legible y en digital en formato DWG en dos tantos firmados por un PRO registrado en el padrón de Municipio;

XXVI. Copia de la Constancia de Suficiencia de servicios;

XXVII. Copia de la Constancia de Terminación de Obra, cuando aplique, y

XXVIII. Copia del Recibo de pago de derechos.

Observaciones

Artículo 117. Además de la documentación señalada en el artículo anterior, se deberá observar lo siguiente:

a) En caso de estar el predio en zona donde el giro no es permitido, condicionado o que el giro no se encuentre en la tabla de compatibilidad urbanística y usos del suelo, la Dirección enviará dictamen a la Comisión para que esta lo turne a sesión del Ayuntamiento;

b) Para los giros del SARE, la Unidad Técnica verificará los giros de dicho sistema;

- c) La Dirección, la Jefatura de Medio Ambiente, la Jefatura de Protección Civil y la Jefatura de Fiscalización se coordinarán, cuando sea necesario, para la revisión del proceso;
- d) Antes de iniciar cualquier construcción, remodelación o apertura de negocio, o bien la colocación de anuncio es necesario que el inmueble cuente con el Permiso de Uso de Suelo;
- f) Si el uso que solicita se encuentra como condicionado o prohibido en la zona donde está el inmueble, es necesario presentar estudio de compatibilidad urbanística;
- g) Una vez obtenido el Permiso de Uso de Suelo deberá acudir a la Jefatura de Protección Civil para la obtención de su Dictamen de Seguridad favorable y, en caso de ser necesario, el Plan de Contingencias;
- h) Por ningún motivo se recibirá documentación incompleta;
- i) Todos los documentos deberán ser ingresados por la Dirección de Desarrollo Económico, a través del CAE.
- j) Deberá realizarse siempre que cambie de domicilio, uso, giro, destino o modalidad;
- k) El Permiso de Uso de Suelo deberá renovarse anualmente;
- l) El formato deberá estar firmado por el interesado, y
- m) La resolución será entregada solamente al interesado o persona autorizada con Identificación Oficial con fotografía vigente.

Sección Tercera **Uso de Suelo de Intensidad Alta**

Requisitos

Artículo 118. Para el otorgamiento de uso de suelo en aquellos inmuebles comprendidos dentro del grupo de uso de suelo clasificado como de Intensidad Alta, el solicitante deberá presentar la documentación siguiente:

- I.** Solicitud por escrito para el Permiso de Uso de Suelo, dirigida al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, incluyendo domicilio y teléfono para recibir notificaciones, señalando cual es el uso de suelo o giro actual del predio o inmueble y el uso, giro y destino que le fueron señalados en la Constancia de Factibilidad;
- II.** Copia de la Constancia de Factibilidad otorgada y vigente;
- III.** Copia de la Escritura Publica inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que ampare la propiedad, Contrato de Arrendamiento o Contrato de Comodato, según el caso;
- IV.** Copia del recibo predial del año en curso, sin adeudos;
- V.** Copia de la credencial de elector vigente del solicitante, en caso de ser arrendatario o comodatario, anexar también la copia de credencial de elector del propietario;
- VI.** Copia de Manifestación de Impacto Ambiental autorizada por la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial. En la Constancia de Factibilidad se especifica si es necesario presentar este requisito;
- VII.** Si se requiere, Visto bueno o Estudio de Impacto Vial por parte de la Dirección de Movilidad Municipal;
- VIII.** Copia de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial;
- IX.** Constancia o contratos de suficiencia de servicios por parte de la CFE, cuando existan líneas de alta tensión; y de JUMAPAC o último recibo de pago de dichos servicios;

- X.** Anuencia por parte de CONAGUA cuando existan causas pluviales de propiedad federal;
- XI.** Proyecto de carril de desaceleración aprobado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, o bien por la Dirección de Movilidad Municipal y por la Dirección de Obras Públicas, solo si se requiere y según sea el caso;
- XII.** Debe de contar con estacionamiento vehicular, por lo que deberá presentar el croquis de distribución, esto siempre y cuando no lo incluya su proyecto, y si no se encuentra el estacionamiento dentro de su mismo predio deberá indicar su ubicación, cuantos cajones hay, en caso de encontrarse en otro predio; si el solicitante no es el propietario deberá presentar contrato de arrendamiento o comodato, copia del recibo predial del año en curso sin adeudo y copia de la credencial del INE del propietario del predio;
- XIII.** Levantamiento topográfico con coordenadas UTM de manera impresa en medidas de 90 x 60 cm;
- XIV.** Planta de conjunto y proyecto arquitectónico a realizar, de manera impresa en medidas de 90 x 60 cm;
- XV.** Firmar una carta compromiso en la que se obliga a cumplir todos los requisitos, medidas de seguridad y condiciones estipuladas por la normativa existente en la materia;
- XVI.** En caso de que se requiera Estudio de Compatibilidad Urbanística del establecimiento, realizado por Arquitecto o Ingeniero Civil, anexar copia de la Cédula Profesional, realizado de acuerdo a la guía que le proporciona esta Unidad Técnica;
- XVII.** Si es persona moral, copia del Acta Constitutiva de la Asociación o Sociedad;
- XVIII.** Si el representante legal no es la misma persona que el gestor, deberá presentar documento que acredite su personalidad, así como copia de su Credencial de Elector vigente;
- XIX.** En caso de no contar con su número oficial, deberá tramitarlo ante la Unidad Técnica y presentar una copia del recibo de pago de dicho número;
- XX.** Dictamen de Seguridad favorable por parte de la Jefatura de Protección Civil y, en caso de ser necesario, el Plan de Contingencia;
- XXI.** Fotografías del frente del inmueble, y de los predios vecinos colindantes;
- XXII.** Constancia de Terminación de Obra, y
- XXIII.** Plano de cimentación estructural, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, firmadas por un PRO, registrado en el padrón de Municipio.

Observaciones

Artículo 119. Además de la documentación señalada en el artículo anterior, se deberá observar lo siguiente:

- a) En caso de estar el predio en zona donde el giro no es permitido, condicionado o que el giro no se encuentre en tabla de compatibilidad urbanística y usos de suelo, la Dirección enviará dictamen a la Comisión para que esta lo turne a sesión del Ayuntamiento;
- b) La Dirección, la Jefatura de Medio Ambiente y la Jefatura de Fiscalización se coordinarán cuando sea necesario para la revisión del proceso;
- c) Antes de iniciar cualquier construcción, remodelación o apertura de negocio, o bien la colocación de anuncio, es necesario que el inmueble cuente con el Permiso de Uso de Suelo;
- d) Si el uso que solicita se encuentra como condicionado o prohibido en la zona donde está el inmueble, es necesario presentar Estudio de Compatibilidad Urbanística;

- e) Por ningún motivo se recibirá información incompleta;
- f) Todos los documentos deberán ser ingresados por la Dirección, a través del CAE;
- g) Deberá realizarse siempre que se cambie de domicilio, uso, giro, destino o modalidad;
- h) El Permiso de Uso de Suelo deberá renovarse anualmente;
- i) El formato deberá estar firmado por el interesado, y
- j) La resolución será entregada solamente al interesado o persona autorizada con identificación oficial con fotografía vigente.

Sección Cuarta **Uso de Suelo para Salones de Fiesta**

Requisitos

Artículo 120. Para el otorgamiento del Permiso de Uso de Suelo para Salones de Fiesta, deberá presentarse la documentación siguiente:

- I.** Solicitud por escrito dirigido al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- II.** Copia de la Escritura Publica debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que ampare la propiedad; si es arrendatario el Contrato de Arrendamiento, o Contrato de Comodato, según sea el caso;
- III.** Copia del recibo predial del año en curso, sin adeudos;
- IV.** Croquis de localización del predio con medidas, colindancias y superficie utilizable y reporte fotográfico del mismo;
- V.** Firmar una carta compromiso en la que se obliga a cumplir todos los requisitos, medidas de seguridad y condiciones estipuladas por la normativa existente en la materia;
- VI.** Debe de contar con estacionamiento vehicular, por lo que deberá presentar el croquis de ubicación, cuantos cajones hay, en caso de encontrarse en otro predio y, si el solicitante no es el propietario, deberá presentar contrato de arrendamiento o comodato, copia del recibo predial del año en curso sin adeudo y copia de Credencial de Elector del propietario del predio. El estacionamiento no deberá estar a una distancia mayor a 100 metros;
- VII.** Copia de credencial de elector del solicitante, en caso de ser arrendatario o comodatario, y anexar también copia de Credencial de Elector del propietario, vigentes;
- VIII.** Anexar dictamen de seguridad favorable y plan de contingencias autorizado, este último solo si se requiere, por parte de la Jefatura de Protección Civil. Aplica igualmente en caso de que ya esté funcionando o en proceso de regularización el giro solicitado;
- IX.** Si se trata de Personal Moral, copia del Acta Constitutiva de la asociación o sociedad;
- X.** Si el representante legal no es la misma persona que el gestor, deberá presentar documento que acredite su personalidad, así como copia de Credencial de Elector vigente;
- XI.** En caso que se requiera, Estudio de Compatibilidad Urbanística del establecimiento, realizado por Arquitecto o Ingeniero Civil, anexar copia de la Cédula Profesional, realizado de acuerdo a la guía que le proporciona esta Unidad Técnica;
- XII.** En caso de no contar con su número oficial, deberá tramitarlo ante la Dirección y presentar una copia del recibo de pago de dicho número;

- XIII.** Seguro que cubra posibles daños a terceros;
- XIV.** Constancia de Terminación de Obra, cuando se requiera;
- XV.** Comprobante de pago de derechos;
- XVI.** Croquis de localización del predio, colindancias y superficie utilizable;
- XVII.** Reporte fotográfico del predio o inmueble;
- XVIII.** Memoria Descriptiva del Proyecto a realizar;
- XIX.** Anuencia por parte de los vecinos del predio, donde se pretende instalar el giro en mención;
- XX.** Copia del Dictamen de Seguridad favorable, emitido por la Jefatura de Protección Civil;
- XXI.** Memoria de Calculo;
- XXII.** Plano de cimentación estructural, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, firmadas por un PRO registrado en el padrón de Municipio;
- XXIII.** Permiso en Materia Ambiental por parte de la Jefatura de Medio Ambiente Municipal;
- XXIV.** Comprobante de los servicios de luz eléctrica y agua potable, y
- XXV.** Convenio con el estacionamiento más cercano, cuando aplique.

Observaciones

Artículo 121. Además de la documentación señalada en el artículo anterior, deberá observarse lo siguiente:

- a) En caso de estar el predio en zona donde el giro no es permitido, condicionado o que el giro no se encuentre en la Tabla de Compatibilidad Urbanística y Usos de Suelo, la Dirección enviará dictamen a la Comisión para que esta lo turne a sesión del Ayuntamiento;
- b) Antes de iniciar cualquier construcción, remodelación o apertura de negocio, o bien la colocación de anuncio, es necesario que el inmueble cuente con el Permiso de Uso de Suelo;
- c) Por ningún motivo se recibirá información incompleta;
- d) Todos los documentos deberán ser ingresados por la Dirección, a través del CAE;
- f) Su inmueble será inspeccionado por la Jefatura de Fiscalización, previo a la emisión del Permiso, así como a sus vecinos según carta-compromiso;
- g) Una vez obtenido el Permiso de Uso de Suelo, acudir a la Jefatura de Protección Civil, para la obtención de su Dictamen de Seguridad favorable y en caso de ser necesario, el Plan de Contingencia;
- h) Deberá realizarse siempre que se cambie de domicilio, uso, giro, destino o modalidad;
- i) El Permiso de Uso de Suelo deberá renovarse anualmente;
- j) El formato deberá estar firmado por el interesado, y
- k) La resolución será entregada solamente al interesado o persona autorizada con identificación oficial con fotografía vigente.

Sección Quinta
Uso de Suelo para Compra-venta de Oro, Bazares y Giros Similares

Requisitos

Artículo 122. Para el otorgamiento del Permiso de Uso de Suelo para giro de Compra-venta de oro, bazares y giros similares, deberá presentarse la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito para la obtención del Permiso de Uso de Suelo, dirigida al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, indicando: domicilio para notificar, domicilio del establecimiento, giro actual del establecimiento y giro solicitado, medidas y superficie del establecimiento, en caso de estar funcionando indicar el tiempo de funcionamiento;
- II. Copia de la Escritura Publica debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que ampare la propiedad; si es arrendatario el Contrato de Arrendamiento, o Contrato de Comodato, según sea el caso.
- III. Copia del recibo predial del año en curso, sin adeudos;
- IV. Copia de credencial de elector del solicitante, en caso de ser arrendatario o comodatario, y anexar también copia de credencial de elector del propietario, vigente;
- V. Si se trata de Personal Moral, copia del Acta Constitutiva de la asociación o sociedad;
- VI. Si el representante legal no es la misma persona que el gestor, deberá presentar documento que acredite su personalidad, así como copia de Credencial de Elector vigente;
- VII. Descripción de actividades que se pretenden o se realizan en su establecimiento, de manera explícita;
- VIII. En caso de que ya esté funcionando el giro solicitado, anexar Dictamen de Seguridad favorable y Plan de Contingencias autorizado, este último solo si se requiere, por parte de la Jefatura de Protección Civil;
- IX. Constancia de Responsabilidad de no compra-venta de productos robados, elaborada por el solicitante bajo protesta de decir verdad;
- X. Croquis de localización del predio, con medidas, colindancias y superficie utilizable; indicando además las 4 calles colindantes con la manzana en que se ubica el predio, y
- XI. En caso de no contar con número oficial, deberá de tramitarlo ante Unidad Técnica y presentar una copia del recibo de pago de dicho número.

Observaciones

Artículo 123. Además de la documentación señalada en el artículo anterior, deberá observarse lo siguiente:

- a) Antes de iniciar cualquier construcción, remodelación o apertura de negocio o bien la colocación de anuncio, es necesario que el inmueble cuente con el Permiso de Uso de Suelo;
- b) Una vez obtenido el Permiso de Uso de Suelo deberá acudir a la Jefatura de Protección Civil, para la obtención de su Dictamen de Seguridad favorable y en caso de ser necesario, el Plan de Contingencias;
- c) Por ningún motivo se recibirá información incompleta;
- d) Todos los documentos deberán ser ingresados por la Dirección, a través del CAE;
- e) Deberá realizarse siempre que se cambie de domicilio, uso, giro, destino o modalidad;
- f) El Permiso de Uso de Suelo deberá renovarse anualmente;

g) La solicitud deberá estar firmado por el interesado;

h) La resolución será entregada solamente al interesado o persona autorizada con identificación oficial con fotografía vigente.

Sección Sexta

Uso de Suelo con Venta de Bebidas Alcohólicas en Envase Abierto

Requisitos

Artículo 124. Para el otorgamiento del Permiso de Uso de Suelo para giro de Venta de bebidas alcohólicas en envase abierto, deberá presentarse la documentación siguiente:

I. Formato PUS-2 debidamente llenado y firmado;

II. Copia de la Escritura Publica debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que ampare la propiedad; si es arrendatario el Contrato de Arrendamiento, o Contrato de Comodato, según sea el caso;

III. Copia del recibo predial del año en curso, sin adeudos;

IV. Firmar una carta compromiso en la que se obliga a cumplir todos los requisitos, medidas de seguridad y condiciones estipuladas por la normativa existente en la materia;

V. Reporte fotográfico del predio o inmueble;

VI. Una vez que ya esté funcionando el giro solicitado, anexar dictamen de seguridad favorable y Plan de Contingencias, este último si se lo pide Protección Civil, autorizado por la misma Jefatura de Protección Civil;

VII. Copia de Credencial de Elector vigente del solicitante, y también del propietario en caso de ser arrendatario o comodatario;

VIII. Proyecto arquitectónico del establecimiento que incluya planta(s) arquitectónica(s), cortes (2), fachada(s) y planta de conjunto;

IX. Si se trata de Personal Moral, copia del Acta Constitutiva de la asociación o sociedad.

X. Si el representante legal no es la misma persona que el gestor, deberá presentar documento que acredite su personalidad, así como copia de credencial de elector vigente;

XI. Debe de contar con estacionamiento vehicular, por lo que deberá presentar el croquis de distribución de este, indicando si se encuentra adentro de su mismo predio o cuál es su ubicación, cuantos cajones hay, en caso de encontrarse en otro predio y, si el solicitante no es el propietario, deberá presentar contrato de arrendamiento o comodato, copia del recibo predial del año en curso sin adeudo y copia de credencial de INE del propietario del predio;

XII. Copia de Constancia de Suficiencia de Servicios de agua, luz, y drenaje, o bien; último recibo de pago de los servicios de agua potable y energía eléctrica;

XIII. En caso de no contar con su número oficial, deberá tramitarlo ante la Unidad Técnica y presentar una copia del recibo de pago de dicho número, y

XIV. Presentar Estudio de Impacto Vial aprobado por la Dirección de Movilidad Municipal.

Observaciones

Artículo 125. Además de la documentación señalada en el artículo anterior, se deberá observar lo siguiente:

- a) En caso de estar el predio en zona donde el giro no es permitido, condicionado o que el giro no se encuentre en tabla de compatibilidad urbanística y usos de suelo, la Dirección enviará dictamen a la Comisión para que esta lo turne a sesión del Ayuntamiento;
- b) Antes de iniciar cualquier construcción, remodelación o apertura de negocio, o bien la colocación de anuncio, es necesario que el inmueble cuente con el Permiso de Uso de Suelo;
- c) Una vez obtenido el Permiso de Uso de Suelo, acudir a la Jefatura de Protección Civil, para la obtención de su Dictamen de Seguridad favorable y en caso de ser necesario el Plan de Contingencia;
- d) Por ningún motivo se recibirá información incompleta;
- e) Todos los documentos deberán ser ingresados por la Dirección de Desarrollo Económico, a través del CAE;
- f) El inmueble será inspeccionado por la Jefatura de Fiscalización, previo a la emisión del Permiso;
- g) Deberá realizarse siempre que se cambie de domicilio, uso, giro, destino o modalidad;
- h) El Permiso de Uso de Suelo deberá renovarse anualmente;
- i) El formato deberá estar firmado por el interesado, y
- j) La resolución será entregada solamente al interesado o persona autorizada con identificación oficial con fotografía vigente.

Sección Séptima

Uso de Suelo con Venta de Bebidas Alcohólicas en Envase Cerrado

Requisitos

Artículo 126. Para el otorgamiento del Permiso de Uso de Suelo para giro de Venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado, deberá presentarse la documentación siguiente:

- I.** Formato PUS-1, debidamente llenado y firmado;
- II.** Copia de la Escritura Publica debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que ampare la propiedad; si es arrendatario el Contrato de Arrendamiento, o Contrato de Comodato, según sea el caso;
- III.** Copia del recibo predial del año en curso, sin adeudos;
- IV.** Firmar una carta compromiso en la que se obliga a cumplir todos los requisitos, medidas de seguridad y condiciones estipuladas por la normativa existente en la materia;
- V.** Propuesta de estacionamiento si se requiere, y en caso de ser así deberá presentar el croquis de distribución de este, indicando si se encuentra adentro de su mismo predio o cuál es su ubicación, cuantos cajones hay, en caso de encontrarse en otro predio y si el solicitante no es el propietario deberá presentar contrato de arrendamiento o comodato, copia del recibo predial del año en curso sin adeudo y copia de credencial de INE del propietario del predio;
- VI.** Reporte fotográfico del predio o inmueble, solo si se requiere;
- VII.** En caso de que ya esté funcionando el giro solicitado, anexar Dictamen de Seguridad favorable y Plan de Contingencias autorizado, este último solo si se requiere, por parte de la Jefatura de Protección Civil;
- VIII.** Copia de Credencial de Elector del solicitante, en caso de ser arrendatario o comodatario, y anexar también copia de Credencial de Elector del propietario, ambas vigentes;

IX. Si se trata de Personal Moral, copia del Acta Constitutiva de la asociación o sociedad;

X. Si el representante legal no es la misma persona que el gestor, deberá presentar documento que acredite su personalidad, así como copia de Credencial de Elector vigente, y

XI. En caso de no contar con su número oficial, deberá tramitarlo ante la Unidad Técnica y presentar una copia del recibo de pago de dicho número.

Observaciones

Artículo 127. Además de la documentación señalada en el artículo anterior, se deberá observar lo siguiente:

- a) Antes de iniciar cualquier construcción, remodelación o apertura de negocio, o bien la colocación de anuncio, es necesario que el inmueble cuente con el Permiso de Uso de Suelo;
- b) Una vez obtenido el Permiso de Uso de Suelo, acudir a la Jefatura de Protección Civil, para la obtención de su Dictamen de Seguridad favorable y en caso de ser necesario el Plan de Contingencias;
- c) Por ningún motivo se recibirá información incompleta;
- d) Todos los documentos deberán ser ingresados por la Dirección de Desarrollo Económico, a través del CAE;
- e) Su inmueble será inspeccionado por la Jefatura de Fiscalización, previo a la emisión del Permiso, así como a sus vecinos según carta-compromiso;
- f) Deberá realizarse siempre que se cambie de domicilio, uso, giro, destino o modalidad;
- g) El Permiso de Uso de Suelo deberá renovarse anualmente;
- h) El formato deberá estar firmado por el interesado, y
- i) La resolución será entregada solamente al interesado o persona autorizada con identificación oficial con fotografía vigente.

CAPÍTULO VII

Uso de Suelo para Actividades con Normas Particulares

Clasificación

Artículo 128. Son actividades con normas particulares:

I. Estaciones de Servicio de Combustibles, las cuales se dividen en:

- a) Estaciones de Servicio de Gasolina y/o Diésel; y
- b) Estaciones de Servicio de Carburación y Plantas de Almacenamiento para Suministro de Gas L.P. y Gas Natural Vehicular;

II. Antenas de telecomunicación, y

III. Explotación de bancos de materiales pétreos.

En estos supuestos, corresponderá al Ayuntamiento resolver sobre el otorgamiento del Permiso de Uso de Suelo respectivo, previa opinión de la Comisión.

Condiciones para su operación

Artículo 129. Para la autorización de las actividades y giros con normas particulares, deberán observarse además de lo dispuesto por el Código Territorial, el PMDUOET y el presente Reglamento, lo que estatuyen las Normas Oficiales Mexicanas y las Normas Técnicas Complementarias correspondientes.

Sección Primera

Disposiciones Generales para la Instalación de Estaciones de Servicio de Combustibles

Normas preliminares

Artículo 130. Para el establecimiento de Estaciones de Servicio de Combustibles se deberá observar lo siguiente:

I. Los predios para su instalación deberán estar ubicados en lugares compatibles, de conformidad con los usos del suelo determinados en el PMDUOET;

II. Solo se autorizarán sobre vialidades primarias;

III. No se permitirá el establecimiento de Estaciones de Servicio en el Centro Histórico, así como en áreas consideradas como preservación ecológica, según se determine en el PMDUOET;

IV. No podrán autorizarse en predio ubicados en zonas de riesgo como: fallas geológicas o fracturas, barrancas, zonas de derrumbes, terrenos susceptibles de inundación, terrenos pantanosos, zonas de desplazamiento, así como las demás restricciones que en su momento sean consideradas por el Atlas de Riesgos o que sean determinadas por la Dirección;

V. Con excepción de las estaciones de autoconsumo, no podrán instalarse en predios que tengan colindancias con establecimientos en los que se realicen alguna de las actividades siguientes:

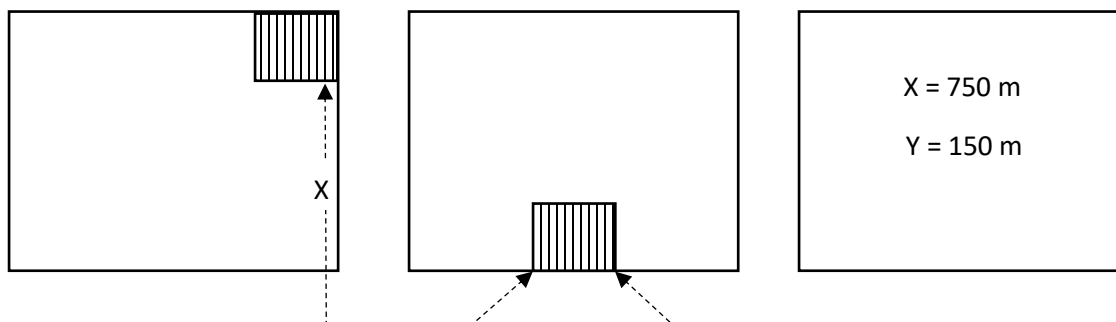
- a) Trabajos con soldadura, flama abierta o combustión;
- b) Manejo de recipientes y contenedores sujetos a presión, y
- c) Procesos de fundición y en condiciones elevadas de temperatura.

VI. Podrán instalarse estaciones de servicio de uso interno en centros comerciales que lo requieran, sin habilitar accesos exclusivos para las mismas, atendiendo al cumplimiento de la normatividad federal de la materia con relación a este tipo de giro y lo establecido en este Reglamento, y

VII. En las estaciones de servicio que tengan acceso y salida directa a la vía pública, las medidas que podrán utilizar serán de seis metros con sesenta centímetros para cada caso, con separación mínima de distancia entre cada una de ocho metros, además deberán contar con una circulación a nivel de banqueta para el peatón, señalizada en piso, considerando las esquinas como de uso exclusivo para área el peatonal.

Condicionamiento a su ubicación

Artículo 131. A fin de lograr una cobertura más racional del servicio prestado y proteger la competencia económica, además de contribuir a la disminución del impacto ambiental y la sobresaturación de establecimientos de este tipo, no se autorizarán Estaciones de Servicio que se pretendan instalar a menos de 750 metros lineales de distancia de otra en el mismo sentido vial, medidos desde el lindero más cercano de la Estación de Servicio existente y, en sentido opuesto, 150 metros radiales desde el vértice más cercano de la misma, tal y como se muestra en el siguiente croquis:



Aprobación de la ASEA

Artículo 132. Los interesados en obtener el Permiso de Construcción de una Estación de Servicio deberán contar con los proyectos arquitectónico y básico aprobados por la ASEA, siendo la Dirección, la autoridad encargada de verificar el cumplimiento por parte de los interesados a esta disposición.

Restricciones a los predios

Artículo 133. Además del cumplimiento de las superficies establecidas en el PMDUOET, y la compatibilidad de uso de suelo que debe existir en el predio conforme a lo que establece el mismo Programa o lo determinado por el Ayuntamiento, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

- I. El área de despacho de combustibles se debe ubicar a una distancia de 15.0 m medidos a partir del eje vertical del dispensario en caso de colindar con vivienda o zona con uso habitacional predominante los lugares de concentración pública;
- II. El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30 metros radiales de centros de concentración masiva, tales como escuelas, hospitales, mercados, guarderías, cines, teatros, estadios, auditorios y templos. Esta distancia se medirá desde el lindero más cercano de los edificios indicados al lindero más próximo del predio en que se pretende instalar la Estación de Servicio;
- III. Localizar el predio a una distancia de 30 metros con respecto a antenas de radiodifusión o radiocomunicación, antenas repetidoras, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del petróleo; dicha distancia se debe medir tomando como referencia los límites del predio de la Estación de Servicio a los elementos de restricción señalados;
- IV. El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 100 metros con respecto a una planta de almacenamiento de Gas L.P.;
- V. En las carreteras, las obras relativas a accesos al predio se deben ubicar a una distancia de 100 metros de cruces, entronques y pasos superiores e inferiores, así como a más de 150 metros de zonas de curvas, de acuerdo a lo señalado en la Ley de Vías Generales de Comunicación vigente, así como en las disposiciones con respecto a casetas de peaje;
- VI. El predio deberá estar delimitado con un muro de material pétreo, con una altura mínima de 3.00 tres metros, con las colindancias;
- VII. El predio debe localizarse a una distancia mínima de cien metros de actividades de riesgo e industrias que empleen química, soldadura o fundición;

VIII. Las distancias mencionadas en las fracciones anteriores, son de la bocatoma hasta el paramento del uso mencionado;

IX. El predio deberá de contar con franjas de tres metros en frentes principales y franja de un metro con cincuenta centímetros en el resto de las colindancias, cuya superficie será destinada a áreas verdes;

X. La distancia mínima de la zona de dispensarios al límite de zonas de tanque será de once metros o podrá ser menor, siempre y cuando el solicitante obtenga un resolutive por parte de la ASEA;

XI. Para determinar la altura de los tubos de venteo, se deberá de considerar la altura máxima de la colindancia y, a esta, se le sumarán sesenta centímetros, y

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

Artículo 134. Lo anterior, deberá sujetarse a lo estipulado en la Norma Oficial Mexicana aplicable de la materia y a lo establecido en la Ley de Hidrocarburos.

Normas de seguridad

Artículo 135. Las Estaciones de Servicio deberán cumplir con las normas de seguridad que, de conformidad con la normativa aplicable, le establezcan la ASEA y la Jefatura de Protección Civil, en cuanto a los sistemas de seguridad, tanto del sistema eléctrico como en el manejo de material peligroso o inflamable.

De los señalamientos y diseño de circulación vial

Artículo 136. Los señalamientos informativos, restrictivos y preventivos, así como la nomenclatura e imagen institucional y el diseño de circulación vial dentro de las Estaciones de Servicio serán los que le establezcan, las disposiciones de la Secretaría de Energía, la ASEA y demás los ordenamientos aplicables en la materia.

De los accesos o salidas

Artículo 137. Por su localización respecto a la manzana se respetarán de dos a tres accesos o salidas como máximo, en base a la ubicación del predio en la manzana; y estos siempre deberán darse a la vialidad primaria o secundaria.

Circulación vial interior

Artículo 138. El diseño de circulación vial en el interior de la estación de servicio deberá estar sujeto a los sentidos de circulación de las vías que circundan el predio donde se ubique el proyecto en cuestión; por ningún motivo se modificarán los sentidos de las vías para solucionar particularmente la circulación interior del predio. Asimismo, deberá obtener de la Dirección la autorización de la traza o alineamiento, previo al dictamen.

Si la estación de servicio contempla en su proyecto el contar con servicios complementarios, se deberá presentar, en el partido arquitectónico, el área de estacionamiento acorde a lo establecido en este Reglamento.

De las maniobras de abastecimiento

Artículo 139. Cuando el predio en el que se pretenda instalar una Estación de Servicio, se ubique con frente a dos vialidades y una de ellas tenga características locales, las maniobras de abastecimiento serán única y exclusivamente por el frente a la vialidad de mayor jerarquía.

Sección Segunda Trámites para su Instalación y Construcción

Requisitos generales

Artículo 140. Para llevar a cabo el trámite para obtener la Factibilidad, el Permiso de Uso de Suelo y el Permiso de Construcción, los solicitantes deberán llevar a cabo los trámites previstos en los lineamientos relativos a estos procesos establecidos en este Reglamento. Para ello la Dirección integrará el expediente correspondiente, el cual será de acceso público, con el mínimo de la siguiente información y documentación:

I. Proyecto Arquitectónico para autorización que incluya todas las indicaciones de los dictámenes vial, ambiental y riesgo, adjuntando dichos dictámenes en los planos;

- II. Análisis de riesgo aprobado por la autoridad competente;
- III. Estudio de impacto vial aprobado por la Dirección de Movilidad Municipal; incluyendo las diversas autorizaciones necesarias. Cuando la ubicación lo requiera, se presentará una aprobación por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes o la Comisión Estatal de Caminos para el acceso carretero del Gobierno del Estado, según el caso;
- IV. Autorización en materia de impacto ambiental aprobado por la SEMARNAT a través de la ASEA, de la Jefatura de Medio Ambiente del Municipio o de la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial;
- V. Los programas de operación, mantenimiento, prevención de accidentes, atención de emergencias y protección civil para obras de construcción;
- VI. El estudio de mecánica de suelo donde se especifique la capacidad de carga, estratigrafía, cálculo estructural, cálculo para la estabilidad de los taludes y determinación del bulbo de presión de las cargas procedentes de las construcciones colindantes, y
- VII. Presentar trimestralmente un informe a la Dirección del avance de trabajos de construcción.

Del cumplimiento de los requisitos

Artículo 141. Cuando los solicitantes no reúnan la totalidad de los requisitos establecidos para cada etapa del proceso, o que carezcan de algún elemento que determine la Dirección, esta requerirá al solicitante a fin de que en un plazo de cinco días hábiles cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

Una vez que se presenten todos los requisitos, la Dirección procederá a realizar el análisis técnico del expediente conformado para que, una vez concluido, lo remita a la Comisión, a efecto de que esta lo analice y emita dictamen, de conformidad con la normativa aplicable, para que posteriormente se someta a la consideración del pleno del Ayuntamiento.

De resultar favorable la determinación del Ayuntamiento, corresponderá a la Dirección continuar con el trámite del Permiso de Uso del Suelo, para lo cual se habrá de seguir el procedimiento previsto en el Código Territorial y el presente Reglamento.

Requisitos

Artículo 142. Para el otorgamiento del Permiso de Uso de Suelo en aquellos inmuebles comprendidos dentro del grupo de uso de suelo clasificado como Actividades con Normas Particulares, el solicitante deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito para el Permiso de Uso de Suelo, dirigida al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- II. Copia de la Constancia de Factibilidad otorgada y vigente;
- III. Copia de la Escritura Publica inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que ampare la propiedad, Contrato de Arrendamiento o Contrato de Comodato, según el caso;
- IV. Copia del recibo predial del año en curso, sin adeudos;
- V. Copia de la credencial de elector vigente del solicitante, en caso de ser arrendatario o comodatario, anexar también la copia de credencial de elector del propietario;
- VI. Copia de Manifestación de Impacto Ambiental autorizado por la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial. En la Factibilidad de Uso de Suelo se especifica si es necesario presentar este requisito;
- VII. Copia de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial;
- VIII. Visto Bueno por parte de la CFE, cuando existan líneas de alta tensión;

- IX.** Anuencia por parte de CONAGUA cuando existan causas pluviales de propiedad federal;
- X.** Proyecto de carril de desaceleración aprobado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, o bien por la Dirección de Movilidad Municipal y por la Dirección de Obras Públicas, solo si se requiere y según sea el caso;
- XI.** Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado expedido por la JUMAPAC, o bien último recibo de agua potable;
- XII.** Debe de contar con estacionamiento vehicular, por lo que deberá presentar el croquis de distribución, esto siempre y cuando no lo incluya su proyecto, y si no se encuentra el estacionamiento dentro de su mismo predio deberá indicar su ubicación, cuantos cajones hay, en caso de encontrarse en otro predio; si el solicitante no es el propietario deberá presentar contrato de arrendamiento o comodato, copia del recibo predial del año en curso sin adeudo y copia de la credencial del INE del propietario del predio;
- XIII.** Levantamiento topográfico con coordenadas UTM de manera impresa en medidas de 90 x 60 cm, y en archivo DWG;
- XIV.** Planta de conjunto y proyecto arquitectónico a realizar, de manera impresa en medidas de 90x60 cm, y en archivo DWG;
- XV.** Cálculo estructural digital e impreso;
- XVI.** Firmar una carta compromiso en la que se obliga a cumplir todos los requisitos, medidas de seguridad y condiciones estipuladas por la normativa existente en la materia;
- XVII.** En caso de que se requiera Estudio de Compatibilidad Urbanística del establecimiento, realizado por Arquitecto o Ingeniero Civil, anexar copia de la Cédula Profesional, realizado de acuerdo a la guía que le proporciona esta Unidad Técnica;
- XVIII.** Si es persona moral, copia del Acta Constitutiva de la Asociación o Sociedad;
- XIX.** Si el representante legal no es la misma persona que el gestor, deberá presentar documento que acredite su personalidad, así como copia de su Credencial de Elector vigente;
- XX.** En caso de no contar con su Número Oficial, deberá tramitarlo ante la Unidad Técnica y presentar una copia del recibo de pago de dicho número;
- XXI.** Copia del Registro Federal de Contribuyentes (RFC);
- XXII.** Copia del Registro Estatal de Contribuyentes (REC), y
- XXIII.** Estudio de Impacto Vial.

Observaciones

Artículo 143. Además de la documentación señalada en el artículo anterior, se deberá observar lo siguiente:

- a) Por ningún motivo se recibirá información incompleta;
- b) Antes de iniciar cualquier construcción, remodelación o apertura de negocio, o bien la colocación de anuncio, es necesario que el inmueble cuente con el Permiso de Uso de Suelo;
- c) Una vez obtenido el uso de suelo deberá acudir a la Jefatura de Protección Civil, para la obtención de su Dictamen de Seguridad favorable y, en caso de ser necesario, el Plan de Contingencia;
- d) Deberá realizarse siempre que se cambie de domicilio, uso, giro, destino o modalidad;
- e) El Permiso de Uso de Suelo deberá renovarse anualmente;

f) El formato deberá estar firmado por el interesado, y

g) La resolución será entregada solamente al interesado o persona autorizada con identificación oficial con fotografía vigente.

Del Permiso de Construcción

Artículo 144. Una vez otorgado el Permiso de Uso de Suelo y cubiertos los requisitos y dictámenes correspondientes, se solicitará el Permiso de Construcción, debiendo autorizar un Perito Responsable de Obra y un perito corresponsable de instalaciones, donde se les señalará todos los lineamientos que deberán respetar para la construcción de la estación de servicio. Este Permiso se otorgará en los términos del Título Sexto del presente ordenamiento y de las disposiciones que al respecto establezcan las autoridades competentes.

Sección Tercera De las Inspecciones a las Obras

Inspecciones al proceso de construcción

Artículo 145. La Dirección hará inspecciones durante el proceso de construcción de las Estaciones de Servicio, con el fin de verificar que se dé cumplimiento al proyecto autorizado en los términos que fue concedido en el Permiso respectivo, así como por las normas y las disposiciones generales de la materia estipuladas en el Manual de Operaciones o por la Secretaría de Energía, según corresponda.

Inspecciones a la seguridad

Artículo 146. La Jefatura de Protección Civil, tendrá en todo tiempo la facultad de inspeccionar las Estaciones de Servicio y señalar a los representantes, en su caso, las medidas que estime convenientes para mejorar su seguridad, prevenir o combatir cualquier siniestro y conservar en buen estado sus instalaciones. Para el seguimiento de estas inspecciones, las Estaciones de Servicio deberán contar con una bitácora donde se asentarán las observaciones que se realicen, y, con ello, certificar que los establecimientos cumplen con las normativas.

De la suspensión temporal

Artículo 147. La Jefatura de Protección Civil, podrá suspender temporalmente las actividades de las Estaciones de Servicio, cuando exista alto riesgo para la seguridad de la zona, quedando obligados el propietario o representante legal, a realizar las modificaciones que se le señalen.

Sección Cuarta De las Estaciones de Servicio de Gasolina y/o Diésel.

Especificaciones oficiales

Artículo 148. Además de lo establecido en este ordenamiento, las Estaciones de Servicio de Gasolina y/o Diésel deberán observar lo estipulado en la Norma Oficial Mexicana **NOM-005-ASEA-2016**: Diseño, construcción, operación y mantenimiento de Estaciones de Servicio para almacenamiento y expendio de diésel y gasolinas; o la que la modifique o sustituya.

En la misma, se establecen las especificaciones, parámetros y requisitos técnicos de Seguridad Industrial, Seguridad Operativa y Protección Ambiental que se deben cumplir en el diseño, construcción, operación y mantenimiento de Estaciones de Servicio de Gasolina y/o Diésel.

Prohibiciones

Artículo 149. Queda prohibido a los propietarios y empleados de las Estaciones de Servicio de Gasolina y/o Diésel, lo siguiente:

I. Iniciar las acciones de construcción, instalación u operación sin tener las licencias o permisos correspondientes;

- II. Permitir el trasiego o extracción de combustibles por personal sin la autorización por escrito de la entidad normativa correspondiente, para el llenado de tanques de almacenamiento o extracción de combustibles de los mismos;
- III. Almacenar combustibles en lugares no autorizados y que no cuenten con las medidas de seguridad que marcan las disposiciones normativas aplicables;
- IV. Permitir trasegar el combustible sobrante de una descarga en otro tipo de recipiente, que no sea el tanque de almacenamiento de la Estación de Servicio;
- V. Trasegar o extraer otro tipo de combustible de los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio distinto al autorizado por la autoridad competente;
- VI. Adulterar los combustibles autorizados con solventes no autorizados o prohibidos, y
- VII. Las demás que señalen otras disposiciones legales aplicables en la materia.

Además de las sanciones que se puedan derivar de las presentes prohibiciones, si se presumiere la existencia de algún delito, la dependencia municipal correspondiente, deberá dar parte a las autoridades competentes, pudiendo inclusive, si la gravedad del caso así lo amerita, presentar a los presuntos implicados.

Sección Quinta

De las Estaciones de Carburación y Plantas de Almacenamiento para Suministro de Gas L.P. y Gas Natural Vehicular

Especificaciones oficiales

Artículo 150. Además de lo establecido en el presente Reglamento, las Estaciones de Servicio de Carburación y Plantas de Almacenamiento para Suministro de Gas L.P. y Gas Natural Vehicular, deberán observar lo estipulado en la Norma Oficial Mexicana que corresponde al tipo de gas utilizado, las cuales se enuncian a continuación:

I. Gas L.P.:

Norma Oficial Mexicana **NOM-012-ASEA-2021**, Estaciones de Servicio con Fin Específico para expendio al Público y Autoconsumo de Gas Licuado de Petróleo para Vehículos Automotores; o la que la modifique o sustituya.

En ella se establecen los requisitos técnicos mínimos de seguridad que se deben observar y cumplir en el diseño y construcción de estaciones de Gas L.P., para carburación con almacenamiento fijo, que se destinan exclusivamente a llenar recipientes con Gas L.P. de los vehículos que lo utilizan como combustible.

II. Gas Natural Vehicular:

Norma Oficial Mexicana **NOM-010-ASEA-2016**, Gas Natural Comprimido (GNC). Requisitos mínimos de seguridad para Terminales de Carga y Terminales de Descarga de Módulos de almacenamiento transportables y Estaciones de Suministro de vehículos automotores; o la que la modifique o sustituya.

En la misma, se establecen los requisitos y especificaciones para el diseño, construcción y pre-arranque, operación, mantenimiento, cierre y desmantelamiento de las Terminales de Carga y las Terminales de Descarga de Gas Natural Comprimido de Módulos de almacenamiento transportables, así como de las Estaciones de Suministro de Gas Natural Comprimido para vehículos automotores que lo utilicen como combustible.

Restricciones

Artículo 151. Las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural únicamente podrán autorizarse de conformidad con lo establecido en el PMDUOET, debiendo cumplir con todos los lineamientos que se mencionan en el presente título, la NOM-008-ASEA-2019 y demás normatividad aplicable.

Clasificación

Artículo 152. Las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural se clasifican dentro de giros de alto impacto, cuya compatibilidad estará condicionada a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes, el presente título y lo señalado por la autoridad competente en materia de impacto ambiental.

Las estaciones de gas L.P. y gas natural con almacenamiento fijo, se clasifican según las siguientes definiciones:

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

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

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

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

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

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

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

Regulación

Artículo 153. Las estaciones de servicio de gas L.P. y gas natural, se sujetarán a la Ley Federal Sobre Metrología y Normalización, al Reglamento de Distribución de gas Licuado de Petróleo, a las normas mexicanas en materia de gas licuado de petróleo, a lo dispuesto por la Secretaría de Energía, Comisión Reguladora de Energía y al presente Reglamento.

Obligaciones

Artículo 154. Para proteger a la población y al medio ambiente general de cualquier contingencia o siniestro originado por las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, la empresa deberá cumplir con las siguientes consideraciones:

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

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

Condiciones

Artículo 155. El predio propuesto, debe garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, de gas L.P., áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural que establece el Reglamento de Distribución de Gas Licuado de Petróleo y las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

Requisitos para su ubicación

Artículo 156. En la urbanización y ubicación del área donde se pretenda construir una estación de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, deberán cumplirse los requisitos generales señalados en las normas correspondientes y, en su caso, con las condiciones particulares que establece el presente título.

Requisitos generales

Artículo 157. En el área donde se pretenda ubicar y construir una estación de carburación de gas L.P., además de cumplir con los requisitos que señalen las Normas Oficiales Mexicanas vigentes en la materia y a lo estipulado en la Ley de Hidrocarburos, se deberán cumplir los requisitos generales siguientes:

- I. Las colindancias y sus construcciones deberán estar libres de riesgos a una distancia de quinientos metros para la seguridad de la estación, tales como hornos, aparatos que usen fuego, o talleres en los que se produzcan chispas y el predio deberá ser autosuficiente para mitigar sus impactos al interior del predio;
- II. Las estaciones de gas L.P. y gas natural deben ubicarse en zonas donde exista como mínimo, acceso consolidado y nivelación superficial que permita el tránsito seguro de los vehículos con gas L.P. y gas natural; así como el desalojo de aguas pluviales;
- III. No debe haber líneas eléctricas de alta tensión que crucen la estación, ya sean aéreas o subterráneas;
- IV. Si el área donde se desea construir una estación se encuentra en zona susceptible de deslizamientos, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos, la autoridad competente hará el análisis y desarrollo de medidas de protección;
- V. Las estaciones ubicadas al margen de carreteras deben contar con carriles de aceleración y desaceleración;
- VI. En las estaciones que den servicio al público, el tanque de almacenamiento deberá estar ubicado a una distancia mínima de doscientos metros, entre la tangente del tanque y el límite del predio con respecto a centros hospitalarios, educativos y de reunión masiva;
- VII. Las oficinas destinadas a control administrativo de la estación y atención al público deben estar construidas con materiales incombustibles;
- VIII. Las estaciones comerciales deberán contar con servicios sanitarios que cumplan con la reglamentación de construcción aplicable en la materia;
- IX. La descarga de aguas residuales debe estar conectada al sistema de alcantarillado municipal y se debe cumplir con las especificaciones que señale JUMAPAC, y
- X. Cuando en la zona no se haya instalado el sistema de alcantarillado municipal, se debe cumplir con las especificaciones que señale JUMAPAC.

Requisitos generales adicionales

Artículo 158. En el área donde se pretenda construir la estación de carburación de gas L.P., y gas natural respecto de los trabajos de urbanización, se deberán cumplir los requisitos generales siguientes y, los demás que señalen las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes:

- I. El terreno de la estación de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural debe tener pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales;
- II. Las zonas de circulación deben tener una terminación pavimentada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas;
- III. La parte donde el límite de una estación de servicio colinde con construcciones, debe estar delimitada por bardas o muros ciegos de material incombustible con la altura máxima de tres metros sobre el NPT;
- IV. La estación contará con accesos de dimensiones adecuadas para permitir la fácil entrada y salida de vehículos y personas de modo que los movimientos de los mismos no entorpezcan el tránsito;
- V. No debe existir estacionamiento de vehículos en la zona de maniobras y trasiego;

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

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

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

IX. En el interior de las estaciones de carburación, no deben existir talleres en las áreas de almacenamiento y trasiego, y

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

Restricciones

Artículo 159. Para evitar riesgos a la salud de la población, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

I. No se autorizará la instalación de estaciones de carburación para suministro de gas L.P., y gas natural, en zonas habitacionales densamente pobladas;

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

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

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

V. El predio deberá contar con franjas de tres metros en frentes principales y franja de tres metros en el resto de las colindancias, cuya superficie será destinada a áreas verdes.

Señalamientos

Artículo 160. El tipo de señalamiento informativo, restrictivo y de destino en áreas externas a las estaciones de servicio deberá sujetarse a las especificaciones que establecen los manuales técnicos emitidos por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Requisitos de Protección Civil

Artículo 161. Las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, deberán presentar el programa interno de protección civil y el plan de contingencias, autorizados por la Jefatura de Protección Civil, en el momento de solicitar el Permiso de Construcción.

Del Permiso de Construcción

Artículo 162. Una vez otorgado el Permiso de Uso de Suelo, se solicitará el Permiso de Construcción, debiendo autorizar un Perito de Obra y un responsable solidario de instalaciones, a quienes se les señalará todos los lineamientos que deberán respetar para la construcción de las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural.

Este permiso se otorgará en los términos del Título de las Construcciones y de las disposiciones que al respecto establezcan las autoridades competentes.

Dictamen de medidas de seguridad

Artículo 163. Para solicitar el dictamen de medidas de seguridad en bienes inmuebles, ante la Jefatura de Protección Civil, el interesado deberá entregar oficio de autorización de la Secretaría de Energía, el cual indique que las instalaciones

cumplen con las normas de seguridad para el suministro y abasto de combustible; siendo el único responsable el propietario de la estación de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, sobre el buen funcionamiento.

Sección Sexta

Uso de Suelo para Antenas de Telecomunicación y sus Instalaciones

Especificaciones

Artículo 164. Las antenas de telecomunicaciones y sus elementos estructurales e instalaciones necesarias, deberán estar diseñadas e integradas en un solo elemento formal, debiendo cumplir con lo que previene la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión para su funcionamiento.

Medidas de seguridad

Artículo 165. Los colores aplicados y las medidas de seguridad necesarias en las torres, serán regidos de acuerdo a lo establecido por la SCT, y demás autoridades competentes, debiendo apegarse a lo estipulado en este ordenamiento.

Requisitos

Artículo 166. Para solicitar la Factibilidad de Uso de Suelo para Antenas de Telecomunicación, se deberá presentar la documentación siguiente:

- I.** Solicitud por escrito de Factibilidad de Uso de Suelo, dirigida al Director, señalando cual es el uso de suelo o giro actual del predio o inmueble y el uso que se le pretende dar, con descripción de las actividades o procesos que se llevarán a cabo en el establecimiento, domicilio y teléfono para recibir notificaciones;
- II.** Copia de la Escritura Pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que ampare la propiedad, en caso de ser arrendatario, contrato de arrendamiento o promesa de contrato de arrendamiento, o bien, contrato de comodato, según sea el caso;
- III.** Copia del recibo predial del año en curso, sin adeudos;
- IV.** Croquis de localización del predio con medidas, colindancias y superficie utilizable;
- V.** Copia de Credencial de Elector vigente del solicitante, en caso de ser arrendatario o comodatario anexar también la copia de credencial de elector del propietario;
- VI.** Reporte fotográfico del predio o inmueble;
- VII.** Memoria descriptiva del proyecto a realizar;
- VIII.** Planta de conjunto y proyecto arquitectónico a realizar, de manera impresa en medidas 90 x 60 y en formato DWG, debidamente firmados por un PRO registrado en el Municipio y adjuntando una copia de su Cédula Profesional;
- IX.** Copia de la concesión de bandas de frecuencia del espectro radioelectrónico, para la prestación de servicio de acceso inalámbrico, fijo o móvil, expedida por la SCT;
- X.** Anuencia por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en donde señale que las antenas de radio telecomunicación celular producen o no, algún daño al medio ambiente y a la ecología;
- XI.** Estudio de Compatibilidad Urbanística, elaborado por Arquitecto o Ingeniero Civil, así mismo anexar copia de Cédula Profesional del profesionista que realice dicho estudio;
- XII.** Anuencia por parte de los vecinos del predio donde se pretende instalar la antena, radio estación o radio base
- XIII.** Si es Persona Moral, copia del Acta Constitutiva de la asociación o sociedad;

XIV. Si el representante legal no es la misma persona que el gestor, deberá presentar documento que acredite su personalidad, así como copia de credencial de elector vigente;

XV. En caso de no contar con su Número Oficial, deberá de tramitarlo ante la Unidad Técnica y presentar una copia del recibo de pago de dicho número;

XVI. Se deberá contar con Póliza de Seguro de daños a terceros;

XVII. Copia del Registro Federal de Contribuyentes (RFC), y

XVIII. Copia del Registro Estatal de Contribuyentes. (REC).

Observaciones

Artículo 167. Con relación a lo dispuesto por el artículo anterior, además se deberá observar lo siguiente:

a) Antes de iniciar cualquier construcción es necesario que el inmueble cuente con el Permiso de Uso de Suelo;

b) Por ningún motivo se recibirá documentación incompleta;

c) Todos los documentos deberán ser ingresados en la Dirección;

d) El Permiso de Uso de Suelo deberán renovarse anualmente;

e) La solicitud deberá estar firmada por el interesado;

f) La resolución será entregada solamente al interesado o persona autorizada con identificación oficial con fotografía vigente, y

g) Copia de Credencial de Elector del solicitante, en caso de ser arrendatario o comodatario, y anexar también copia de Credencial de Elector, vigente, del propietario.

Sección Séptima Explotación de Bancos de Materiales Pétreos

Lineamientos de autorización

Artículo 168. Para este uso se deberán de respetar las condiciones para la selección, operación, seguimiento, abandono, obras complementarias, de un sitio de extracción o explotación de materiales pétreos; así como los parámetros de diseño y medidas de regeneración ambiental, para lo cual se deberá observar lo establecido en la Norma Técnica Ambiental NTA-IEE-002/2007, o la que la modifique o sustituya, atendiendo en todo momento sus lineamientos y especificaciones; y para su trámite, análisis, dictamen y resolución deberá cumplir con lo siguiente:

I. Presentar levantamiento topográfico impreso y digital, en formato DWG y descripción del sitio a explotar cumpliendo con los lineamientos de la Norma Técnica Ambiental mencionada;

II. Presentar propuesta de Diseño de Explotación del Banco de Material Pétreo, considerando:

a) Parámetros de diseño y explotación de bancos de material, y

b) Medidas de Seguridad.

III. Propuesta y Diseño de Regeneración de la zona afectada, en caso de no contar previamente con la debida autorización de impacto ambiental.

Una vez subsanados estos puntos, deberá solicitar la Factibilidad de Uso de Suelo a la Dirección.

Requisitos

Artículo 169. Para solicitar la Factibilidad de Uso de Suelo para Explotación de Bancos de Materiales Pétreos, se deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito de Factibilidad de Uso de Suelo, dirigida al Director, señalando cual es el uso de suelo o giro actual del predio o inmueble, con descripción de las actividades o procesos que se llevarán a cabo en el establecimiento, domicilio y teléfono para recibir notificaciones;
- II. Copia de la Escritura Pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que ampare la propiedad, en caso de ser arrendatario, o bien contrato de comodato, según sea el caso;
- III. Copia del recibo predial del año en curso, sin adeudos;
- IV. Croquis de localización del predio con medidas, colindancias y superficie utilizable;
- V. Copia de Credencial de Elector vigente del solicitante, en caso de ser arrendatario o comodatario anexar también la copia de credencial de elector del propietario;
- VI. Reporte fotográfico del predio o inmueble;
- VII. Estudio de Compatibilidad Urbanística, elaborado por Arquitecto o Ingeniero Civil, así mismo anexar copia de Cédula Profesional del profesionista que realice dicho estudio;
- VIII. Si es Persona Moral, copia del Acta Constitutiva de la asociación o sociedad;
- IX. Si el representante legal no es la misma persona que el gestor, deberá presentar documento que acredite su personalidad, así como copia de credencial de elector vigente;
- X. En caso de no contar con su Número Oficial, deberá de tramitarlo ante la Unidad Técnica y presentar una copia del recibo de pago de dicho número;
- XI. Copia del Registro Federal de Contribuyentes (RFC), y
- XII. Copia del Registro Estatal de Contribuyentes (REC).

Observaciones

Artículo 170. Con relación a lo dispuesto por el artículo anterior, además se deberá observar lo siguiente:

- a) Antes de iniciar cualquier construcción es necesario que el inmueble cuente con el Permiso de Uso de Suelo;
- b) Por ningún motivo se recibirá documentación incompleta;
- c) Todos los documentos deberán ser ingresados en la Dirección;
- d) El Permiso de Uso de Suelo deberán renovarse anualmente;
- e) La solicitud deberá estar firmada por el interesado;
- f) La resolución será entregada solamente al interesado o persona autorizada con identificación oficial con fotografía vigente, y
- g) Copia de Credencial de Elector del solicitante, en caso de ser arrendatario o comodatario, y anexar también copia de Credencial de Elector, vigente, del propietario.

De los Monumentos y Patrimonio Cultural del Municipio

Monumentos e Inmuebles considerados de interés público

Artículo 171. Se considerará de interés y de utilidad pública la investigación, preservación, protección, conservación, custodia, restauración y operación de los monumentos históricos o artísticos, así como las plazas, plazuelas, fuentes, parques, jardines, calles y callejones, y cuanto se relacione con la fisonomía e imagen de la cabecera municipal y las comunidades.

De la catalogación de monumentos

Artículo 172. Son monumentos históricos o artísticos los determinados expresamente por el Ejecutivo del Estado, los incluidos en el Catálogo de Bienes Inmuebles del INAH y los determinados expresamente por este Reglamento; ya sean declarados como tales de oficio o a petición de parte.

Lineamientos

Artículo 173. La Dirección establecerá y definirá los lineamientos para las acciones de protección y conservación que se pueden realizar en los elementos urbanos y arquitectónicos que forman parte del patrimonio cultural.

De los Permisos

Artículo 174. Para realizar cualquier tipo de obra o intervención en los inmuebles en la zona de monumentos del centro histórico y barrios tradicionales, así como construcciones consideradas patrimonio cultural, se debe contar con el permiso de uso de suelo, construcción, reparación, remodelación, demolición, de alineamiento, número oficial y aquellas expedidas por la Dirección, así como de las autoridades competentes según el caso lo requiera.

Consideraciones para el otorgamiento del Permiso

Artículo 175. Para ejecutar cualquier construcción en el Municipio, se requiere de la autorización de la Dirección, ya se trate de construcción nueva, demolición, modificación, restauración, ampliación o la colocación de aditamentos exteriores que modifiquen el contexto urbano característico; y en general, ante cualquier alteración al paisaje urbano o rural, deberán tomarse en cuenta los antecedentes históricos del edificio, aspectos fisonómicos, uso de suelo e influencia al entorno.

De la obligatoriedad del Permiso

Artículo 176. Cuando las autoridades de cualquier ámbito de gobierno, así como los particulares, decidan intervenir cualquier inmueble histórico o artístico, lo harán siempre con el previo permiso y bajo la vigilancia de la Dirección y la opinión del INAH.

Permanencia de la declaratoria

Artículo 177. Los efectos de la declaratoria de clasificación subsisten aún y cuando el inmueble cambie de propietario, poseedor o usufructuario. Quien venda el inmueble clasificado, tiene la obligación de informar al comprador su situación legal.

Condicionantes especiales

Artículo 178. En los edificios de valor arquitectónico, antiguos y modernos, deberán respetarse las fachadas en sus características originales en todos sus elementos. Se podrán realizarse modificaciones en el interior siempre y cuando no afecten las características de integración con los otros inmuebles colindantes, especialmente tratándose de un monumento clasificado. Para la realización de cualquier obra en su interior y exterior, deberá contarse con la autorización respectiva por parte de las autoridades municipales correspondientes. Si colinda con un monumento clasificado, histórico o artístico deberá tener la autorización del INAH.

De la intervención de peritos especializados

Artículo 179. Los proyectos urbanos y arquitectónicos, y obras que se pretendan ejecutar en monumentos clasificados, históricos o artísticos, deberán ser realizados y avalados técnicamente por peritos especializados, ya sea como peritos de obra o como responsables técnicos. Para cada caso específico es indispensable apearse a lo establecido en la ficha del inmueble en cuestión, del inventario general del patrimonio edificado del Municipio en lo que respecta al nivel máximo de intervención permitido.

Armonización de obras nuevas

Artículo 180. Todas las construcciones nuevas que se realicen dentro de los perímetros de las zonas "A" y "B" deberán integrarse y armonizar con las características tipológicas de sus colindantes, en dimensiones y proporciones, y deberán sujetarse a los lineamientos contenidos en este Reglamento.

De la asesoría profesional a particulares

Artículo 181. La Dirección proporcionará asesoría profesional a los particulares para la reconstrucción, modificación, conservación o restauración de edificaciones catalogadas, lo mismo hará para los monumentos, y para los inmuebles cuyos particulares sean personas de escasos recursos económicos.

Casos en que aplica la exención del impuesto predial

Artículo 182. Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos que los mantengan conservados, y que en su caso los restauren en los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, podrán solicitar la exención de sus impuestos prediales, con base en un dictamen técnico que expida la autoridad.

Prohibiciones

Artículo 183. La infraestructura de servicios e instalaciones, tales como tendederos, bajadas de agua, tinacos, bodegas provisionales, entre otros, no deberán colocarse de manera visible, cuando impacten negativamente en la fisonomía del paisaje urbano y rural en general, y antes de realizar cualquier instalación se deberá contar con el permiso correspondiente.

Causales de pago de derechos

Artículo 184. Los registros, concesiones, autorizaciones, permisos, dictámenes periciales, asesorías y demás servicios que proporciona la Dirección causarán derechos, de conformidad con la Ley de Ingresos para el Municipio, mismos que deberán ser cubiertos por el propietario del inmueble, a excepción de los casos previstos en el artículo 181 de este Reglamento.

Restricciones

Artículo 185. En ningún caso será permitido el desplazamiento de la totalidad o parte de un inmueble catalogado, salvo cuando la conservación del mismo lo exija y cuando por razones de interés nacional o internacional dicho desplazamiento se justifique.

De la utilización de servicios profesionales

Artículo 186. Cuando los gobiernos federal, estatal o municipal realicen obras de conservación o restauración, estarán obligados a utilizar los servicios profesionales de restauradores, antropólogos, arquitectos, historiadores, ingenieros topógrafos y civiles, que sean preferentemente guanajuatenses, PROs registrados ante la Dirección, con la finalidad de que asesoren o dirijan los trabajos materiales y protejan la fisonomía de la ciudad de Cortazar y de las comunidades rurales del Municipio.

Del destino de la recaudación

Artículo 187. Cuando los servicios profesionales a que se refieren los artículos anteriores sean prestados por alguna dependencia municipal, los productos que se recauden deberán ser destinados a la protección de la fisonomía del Municipio.

TÍTULO TERCERO

De las Divisiones y Fusiones

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Objeto

Artículo 188. El presente Título es de observancia general en el Municipio, sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. Regular el procedimiento de las autorizaciones que la misma señala en cuanto a las divisiones de bienes inmuebles;
- II. Definir las características de los distintos tipos de divisiones de Bienes Inmuebles, tanto urbanos como rústicos;
- III. Señalar las Normas Técnicas y legales a las que deberán sujetarse las Divisiones de Bienes Inmuebles, y
- IV. La regulación, autorización, control y vigilancia de la División o Fusión de Bienes Inmuebles;

Condiciones para el otorgamiento del Permiso

Artículo 189. Para el otorgamiento de los Permisos de División o Fusión de bienes inmuebles cualquiera que fuere su extensión, se deberá tomar en cuenta, lo mencionado en el artículo 393 del Código Territorial:

- I. Los usos y destinos de las áreas e inmuebles previstos en el Código Territorial, el PMDUOET y las demás disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Los rangos de densidad de población y los coeficientes de ocupación del suelo, determinados en el PMDUOET;
- III. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura pública y del equipamiento urbano existentes o por construirse;
- IV. La autosuficiencia de los servicios urbanos en los fraccionamientos o desarrollos en condominio que no puedan articularse con la red básica de los servicios públicos;
- V. La organización y control de la red de comunicación vial, de los estacionamientos y del sistema de transporte público;
- VI. La congruencia del proyecto con la estructura urbana de los centros de población;
- VII. La adecuación del proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de controlar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano, así como la protección al ambiente, los recursos naturales, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, el paisaje y la imagen urbana;
- VIII. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones y restricciones por alineamiento de construcción de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio normados por el Código Territorial, y
- IX. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las normas técnicas y disposiciones legales aplicables en la materia.

De la autorización de fusión de inmuebles

Artículo 190. Para la autorización de fusión de bienes inmuebles, se sujetarán a los mismos requisitos y trámites que la Dirección solicita para la autorización de división de bienes inmuebles, esta documentación deberá ser de los predios a fusionar y especificar cómo quedarán fusionados, respetando también, los usos de suelo y las dimensiones mínimas, así como lo estipulado en los demás ordenamientos que se mencionan este Reglamento y el Código Territorial.

Restricciones

Artículo 191. 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.

CAPÍTULO II

De los Requisitos para Obtener el Permiso de División o Fusión de Inmuebles

Requisitos

Artículo 192. Para obtener el Permiso de División o Fusión, el interesado deberá presentar la solicitud por escrito ante la Unidad Técnica, con los siguientes requisitos:

- I. Copia de la escritura pública de propiedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- II. Cuando se trate de persona jurídica colectiva, copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal;
- III. Identificación oficial vigente, Credencial de Elector;
- IV. Documento legal que acredite la personalidad jurídica del desarrollador;
- V. Certificado de libertad de gravámenes actualizado;
- VI. Constancia de apeo y deslinde, en caso de que se requiera;
- VII. Certificación de clave catastral del inmueble;
- VIII. Constancia de no adeudo del impuesto predial con la clave catastral del predio;
- IX. Constancia de Número Oficial;
- X. Plano del levantamiento topográfico que incluya las vialidades urbanas colindantes, la infraestructura pública existente y la propuesta de división o fusión, garantizando la servidumbre de paso a los predios resultantes de una división o fusión de predios urbanos;
- XI. La Constancia de Suficiencia del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Público, expedida por la JUMAPAC;
- XII. La Constancia de Suficiencia del Servicio público de energía eléctrica, expedida por la entidad paraestatal correspondiente, tratándose de inmuebles urbanos;
- XIII. Copia del comprobante de pago de los impuestos y derechos que correspondan;
- XIV. Avalúo fiscal debidamente autorizado por el Catastro Municipal.
- XV. Solicitud dirigida al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- XVI. Croquis de localización, indicando los caminos y calles existentes, y
- XVII. Copia de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial.

La solicitud y la documentación no se recibirá si es no es clara, legible y completa.

Sección Primera **De las Extensiones Mínimas de las Partes Resultantes de la División de Inmuebles**

Superficies mínimas de los lotes

Artículo 193. Los lotes unifamiliares de los fraccionamientos habitacionales tendrán una superficie mínima de 105 m². Las superficies mínimas de los lotes de fraccionamientos turísticos, recreativo-deportivos, agropecuarios, comerciales e industriales, sin que puedan ser menores a la superficie a que se refiere el párrafo anterior, serán las que se hacen mención en el siguiente artículo. Atendiendo a las características y requerimientos de la zona en que los mismos se ubiquen.

Extensiones mínimas según características y zonas de los lotes

Artículo 194. La extensión mínima de los lotes resultantes de una división será la siguiente:

- I. Los ubicados en un fraccionamiento residencial tipo A deberán tener frente mínimo de 16 metros y superficie mínima de 600 m²;
- II. Los ubicados en un fraccionamiento residencial tipo B deberán tener frente mínimo de 12 metros y superficie mínima de 250 m².
- III. Los ubicados en un fraccionamiento residencial tipo C deberán tener frente mínimo de 8 metros y superficie mínima de 120 m²;
- IV. Los ubicados en colonias del Centro Histórico deberán tener frente mínimo de 6 metros y superficie mínima de 120 m² excepto los inmuebles catalogados por el INHA y por el INBA que no podrán ser subdivididos;
- V. Los ubicados en un fraccionamiento de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, los de habitación popular o los de interés social, deberán tener frente mínimo de 6 metros y superficie mínima de 105 m²;
- VI. Los ubicados en un fraccionamiento industrial para industria ligera deberán tener frente mínimo de 10 metros y superficie mínima de 300 m²;
- VII. Los ubicados en un fraccionamiento industrial para industria media deberán tener frente mínimo de 15 metros y superficie mínima de 800 m²;
- VIII. Los ubicados en un fraccionamiento industrial para industria pesada deberán tener frente mínimo de 20 metros y superficie mínima de 1000 m²;
- IX. Los ubicados en un fraccionamiento campestre de tipo residencial deberán tener frente mínimo de 20 metros y superficie mínima de 1000 m²;
- X. Los ubicados en un fraccionamiento campestre de tipo rustico deberán tener frente mínimo de 15 metros y superficie mínima de 600 m²;
- XI. Los ubicados en un fraccionamiento agrícola deberán tener frente mínimo de 50 metros y superficie mínima de 5000 m²;
- XII. Los ubicados en un fraccionamiento comercial deberán tener frente mínimo de 6 metros y superficie mínima de 105 m²;
- XIII. Los lotes resultantes destinados para un uso diferente a los mencionados deberán tener frente mínimo de 6 metros y superficie mínima de 105 m², y
- XIV. Los casos no previstos estarán sujetos a consideración de la Dirección.

Restricciones

Artículo 195. Las superficies resultantes de la división de un lote o predio perteneciente a un fraccionamiento autorizado en los términos del Código Territorial, y lo relativo al Título Quinto del 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 y deberá, en este caso, solicitar una relotificación en los términos de este ordenamiento.

Sección Segunda **Condiciones para Otorgar el Permiso de División o Fusión**

Condiciones a cumplir

Artículo 196. Para el otorgamiento del Permiso de División o Fusión de inmuebles, cualquiera que fuere su extensión, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

I. Los lotes resultantes no podrán tener una superficie menor a la que se establezca para la zona de su ubicación en el PMDUOET;

II. El destino de los lotes resultantes no presente impedimentos para su utilización posterior y no generen incompatibilidad futura de acuerdo a los usos y destinos señalados en el mismo PMDUOET, y

III. Los lotes resultantes cuenten con servicios de agua potable y alcantarillado, y de energía eléctrica.

Análisis técnico y legal

Artículo 197. La Dirección se auxiliará de las demás dependencias municipales, del Organismo Operador y de las entidades competentes para el análisis técnico y legal de los expedientes integrados para el trámite de divisiones.

Sección Tercera

Plazos para Subsanan las Omisiones y para la Expedición del Permiso

Plazos

Artículo 198. En caso de que la solicitud no cumpla con los requisitos, la Dirección deberá prevenir al interesado, por escrito y dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de diez días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación.

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

Análisis de la solicitud y documentación

Artículo 199. La Unidad Técnica analizará la solicitud y los documentos anexados, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la materia y a los aspectos técnicos establecidos en el Código Territorial, en este Reglamento y los programas municipales.

En caso de que los documentos anexados no cumplan con los requisitos legales y técnicos, la Unidad Técnica comunicará al interesado en un plazo no mayor de tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que este subsane las deficiencias o complemente la documentación, a efecto de continuar con el trámite.

Si el desarrollador no subsana, corrige o justifica las observaciones que se le requieren, la Unidad Técnica, dentro del plazo de 10 días hábiles a partir de la notificación como se menciona en el artículo 396 del Código Territorial, desechará esta y se ordenará el archivo de la solicitud.

Recepción de la solicitud corregida

Artículo 200. La Dirección recibirá nuevamente el oficio de solicitud en dos tantos, indicando los requisitos solicitados por esta Unidad Técnica, para dar continuidad al trámite correspondiente y revisará nuevamente el expediente, y si así procede otorgará la autorización correspondiente, especificando el número de lotes aprobados, medidas y superficies, señalando al solicitante la obligación de inscribirla en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Partido Judicial correspondiente. La Dirección deberá entregar la autorización, una vez que se haya cubierto el pago de los derechos correspondientes y solicitará la copia del pago, para su comprobación y archivo en su expediente.

Plazo para su expedición

Artículo 201. Los Permisos de División o Fusión deberán expedirse dentro de los tres días hábiles siguientes a aquel en que se presentó la solicitud con los requisitos respectivos.

Sección Cuarta

De las Divisiones de Copropiedad, Adjudicaciones Testamentarias e Intestamentarias, Adjudicaciones por vía de Remate Judicial y por Donaciones

Exclusiones

Artículo 202. Quedan excluidas del régimen del Código Territorial, las resoluciones que se emitan con motivo de la

partición de una herencia, así como la división o fusión forzosa derivada del cumplimiento de obligaciones civiles, determinada por la autoridad judicial en sentencia ejecutoriada.

Procedimiento

Artículo 203. Para los efectos del artículo anterior, el procedimiento aplicable a las divisiones o fusiones de copropiedad, adjudicaciones testamentarias e intestamentarias, adjudicaciones por la vía de remate judicial, donaciones gratuitas entre familiares en línea recta sin límite de grado, donaciones entre consortes, obligaciones civiles y otras resoluciones judiciales de carácter civil, será el siguiente:

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

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

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

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

V. La Unidad Técnica analizará la solicitud y los documentos anexados y producirá dentro de un plazo no mayor de tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, la resolución correspondiente;

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

VII. Cuando la división o fusión sea forzosa debido a alguna necesidad, sea de carácter de salud, económica, se deberá demostrar la autenticidad de cualquiera que fuere la situación de su necesidad, ante la fe de un Notario Público, y esté al corriente de los impuestos correspondientes del inmueble construido y dividido de hecho, que se encuentren destinados al uso habitacional, sin dejar de tomar en cuenta lo que menciona este ordenamiento, los reglamentos municipales y el Código Territorial.

Sección Quinta

De la División o Fusión de Inmuebles Ejidales bajo el Régimen de Dominio Pleno, Inmuebles Rurales e Inmuebles de Valor Arqueológico

Respeto del derecho de preferencia

Artículo 204. 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.

En comunidades de que no deriven de un fraccionamiento

Artículo 205. Tratándose de las comunidades rurales que se encuentren delimitadas dentro del PMDUOET, para la división o fusión 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.

De las superficies mínimas

Artículo 206. 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 el Código Territorial y el presente Reglamento.

Inmuebles de características especiales

Artículo 207. Los inmuebles catalogados de valor arqueológico, artístico e histórico ubicados dentro del territorio municipal, podrán fusionarse o dividirse previa autorización de las autoridades competentes.

Sección Sexta De las Atribuciones de los Notarios y Registradores Públicos

Referencia normativa

Artículo 208. Los Notarios públicos tendrán las atribuciones que les permite el Código Territorial.

Negativa de inscripción de una escritura

Artículo 209. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio negará la inscripción de cualquier escritura pública que contenga alguno de los actos a que se refiere este Título, si no cuenta con los permisos correspondientes.

Sección Séptima De los Requisitos para la Regularización de Inmuebles con Divisiones o Fusiones Existentes

Requisitos y condiciones

Artículo 210. La Dirección podrá regularizar aquellos inmuebles que se hayan dividido o fusionado sin obtener la autorización correspondiente, siempre y cuando cumplan como mínimo con los siguientes requisitos:

- I. Que no se deriven de un fraccionamiento;
- II. Tener una antigüedad mínima de 5 años, comprobable de división o fusión 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.

CAPÍTULO III De las Exclusiones del Régimen Normativo

Motivos de exclusión

Artículo 211. Quedan excluidas del régimen del presente Reglamento las resoluciones que se emitan con motivo de la partición de una herencia, así como la división o fusión forzosa derivada del cumplimiento de obligaciones civiles, determinada por la autoridad judicial en sentencia ejecutoriada.

CAPÍTULO IV De la Negativa de Autorización de División o Fusión de Inmuebles

Causa de la negativa

Artículo 212. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio negará la inscripción de cualquier escritura pública si no cuenta con el Permiso de División o Fusión.

Nulidad

Artículo 213. Serán nulos de Pleno Derecho, cualquier acto que se expida o celebre en contravención de este ordenamiento, de los reglamentos municipales y del Código Territorial.

TÍTULO CUARTO
De los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

Especificaciones

Artículo 214. Los proyectos de fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como las obras de urbanización, deberán sujetarse a las especificaciones técnicas establecidas por la Dirección, la JUMAPAC y la CFE en cuanto a:

- I. Diseño Urbano;
- II. Sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado sanitario y pluvial;
- III. Pavimentación;
- IV. Electrificación y alumbrado público;
- V. Vialidades y su señalización vial;
- VI. Nomenclatura, y
- VII. Amenidades.

Artículo 215. La clasificación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio será conforme a lo establecido en el Artículo 402 del Código Territorial, y de acuerdo a la siguiente tabla:

DENSIDAD	CLASIFICACIÓN
H-0 habitacional de 0 a 30 hab./ha	Campestre o Residencial A
H-1 habitacional de 31 a 100 hab./ha	
H-1.5 habitacional de 101 a 150 hab./ha	Residencial B
H-2 habitacional de 151 a 200 hab./ha	
H-2.5 habitacional de 201 a 250 hab./ha	Residencial C
H-3 habitacional de 251 a 300 hab./ha	
H-3.5 habitacional de 301 a 350 hab./ha	Interés Social
H-4 habitacional de 351 a 400 hab./ha	
HDB habitacional departamental de densidad baja hasta 400 hab./ha	Residencial / Interés social
HDM habitacional departamental de densidad media hasta 450 hab./ha	Popular/ Interés Social / Residencial
HDA habitacional departamental de densidad alta hasta 550 hab./ha	Residencial
HDM habitacional departamental mixto con acceso independiente, de densidad media hasta 450 hab./ha	Residencial

HDA habitacional departamental mixto con acceso independiente, de densidad alta hasta 550 hab./ha	Residencial
---	-------------

Normas técnicas

Artículo 216. Los desarrolladores deberán atender a las normas técnicas establecidas en el Código Territorial y en este ordenamiento, 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, cruceros y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio, así como la señalización y mobiliario urbano.

Áreas de donación

Artículo 217. 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 forestadas, equipadas y urbanizadas, asimismo 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 este 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.

Áreas de equipamiento urbano

Artículo 218. 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 tomarse 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.

Obras indispensables para desarrollar un fraccionamiento

Artículo 219. Los fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo, excepción hecha de los de urbanización progresiva, deben contar con las siguientes obras e instalaciones:

- I. Vialidades urbanas;
- II. Red de agua potable;
- III. Red de drenaje y alcantarillado, sanitario y pluvial;
- 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, gas natural y preparación para acometidas domiciliarias;
- VI. Pavimentación;
- VII. Guarniciones diseñadas para el acceso vehicular a las banquetas;

- VIII. Banquetas o aceras;
- IX. Rampas para discapacitados;
- X. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles de acuerdo al diseño de la Dirección;
- XI. Áreas de uso común;
- XII. Área de donación;
- XIII. Áreas de recolección y contenedores para residuos orgánicos e inorgánicos;
- XIV. Áreas verdes, forestadas y equipadas;
- XV. Señalización y dispositivos de control vial;
- XVI. Estacionamiento para vehículos de acuerdo a los requerimientos;
- XVII. Instalaciones y equipos de seguridad para la atención de emergencias en desarrollos en condominio de tipo vertical, y
- XVIII. Áreas de recolección y contenedores para residuos orgánicos e inorgánicos.

Artículo 220. Cuando en el desarrollo en condominio como en privadas donde se construyan viviendas en el caso de que el suministro de agua potable provenga de una toma común, deberán instalarse medidores de manera individual por cada lote o vivienda.

Artículo 221. El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial existente en los desarrollos colindantes y la establecida en el PMDUOET de acuerdo al dictamen de congruencia, debiendo considerarse como máximo una separación entre vialidades de ciento ochenta metros, excepto en los fraccionamientos campestres, industriales y agropecuarios, que podrán tener una separación máxima de trescientos ochenta metros.

Cuando se trate de bardeados perimetrales en fraccionamientos y desarrollos en condominio, por imagen urbana y seguridad no podrá haber tramos de más cien metros de barda continuos debiendo de ser seccionados o por lotes con frente al exterior, locales comerciales, rejas o accesos vehiculares que den transparencia y que del otro lado se ubiquen áreas verdes.

Consideraciones para otorgar los Permisos

Artículo 222. Para el otorgamiento de los permisos a que se refiere este Título, la Dirección deberá tomar en cuenta:

- I. Los usos y destinos de las áreas e inmuebles previstos en el Código Territorial, el PMDUOET y las demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia;
- II. Los rangos de densidad de población y los coeficientes de ocupación del suelo, determinados en el PMDUOET;
- III. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura pública y del equipamiento urbano existentes o por construirse;
- IV. La autosuficiencia de los servicios urbanos en los fraccionamientos o desarrollos en condominio que no puedan articularse con la red básica de los servicios públicos;
- V. La organización y control de la red de comunicación vial, de los estacionamientos y del sistema de transporte público;
- VI. La congruencia del proyecto con la estructura urbana de los centros de población;

VII. La adecuación del proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de controlar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano, así como la protección al ambiente, los recursos naturales, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, el paisaje y la imagen urbana;

VIII. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones y restricciones por alineamiento de construcción de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio normados por el Código Territorial, y

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

Características de los sistemas viales primarios

Artículo 223. 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 el PMDUOET;

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. Las demás que determinen las autoridades municipales competentes, en los términos del Código Territorial y de este Reglamento.

Características de los sistemas viales secundarios

Artículo 224. 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 del PMDUOET;

III. La sección transversal se determinará de conformidad con el presente Reglamento, y

IV. Ofrecer alternativas de viajes entre zonas de corto recorrido.

Características de los sistemas viales terciarios

Artículo 225. Las vialidades que conforman el sistema vial terciario deben tener las siguientes características:

I. Calles Locales:

a) En los fraccionamientos residenciales tipo A, B o C, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 7 metros y su sección transversal de paramento a paramento, tendrá un mínimo de 12 metros;

b) En los fraccionamientos comerciales, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 14 metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de 19 metros;

c) En los fraccionamientos industriales, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 14 metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de 19 metros;

d) En los fraccionamientos de interés social o de habitación popular, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 7 metros y una sección transversal de paramento a paramento con un mínimo de 11 metros;

e) Sólo se permitirán en un sólo sentido de circulación, y

f) Cuando dividan dos o más tipos de desarrollos deberán contemplar la sección mayor dependiendo del desarrollo que se trate.

II. Calles Cerradas:

- a) Tendrán un arroyo vehicular de un mínimo de 9 metros en doble sentido de circulación, y su sección transversal de paramento a paramento será de 13 metros;
- b) En los fraccionamientos industriales tendrán una longitud máxima de 120 metros y un retorno de 32 metros de diámetro como mínimo de guarnición a guarnición;
- c) En los demás tipos de fraccionamientos tendrán una longitud máxima de 90 metros lineales y un retorno en forma de "T" perpendicular a la vialidad o de forma circular con un diámetro de 21 metros como mínimo de guarnición a guarnición, y
- d) Sólo se permitirán en aquellos casos en que la Dirección determine su conveniencia, atendiendo tanto a la propuesta del diseño urbano del desarrollo, como a la movilidad vial de la zona.

De las banquetas de los sistemas viales

Artículo 226. Todas las banquetas de los sistemas viales antes mencionados deberán tener como mínimo una sección de 2.20 metros y deberán incluir 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 aplicando pintura color amarillo tráfico.

Artículo 227. Las banquetas que tengan una sección superior a las establecidas en el párrafo anterior, deberán incluir un área ajardinada equivalente a una tercera parte del ancho total de las mismas, con colindancia al arroyo vehicular; además de un área de circulación peatonal equivalente a dos terceras partes.

Dentro del área ajardinada se propone plantar árboles que no necesariamente consuman mucha agua, tal y como ciprés italiano, haya o fresno.

La sección de las guarniciones deberá ser contemplada fuera de las dimensiones de las banquetas, y será de 20cm, de ancho.

Cuando se trate de edificios de gran altura, las banquetas deberán construirse en proporción a este. Las banquetas deberán ser construidas a base de concreto hidráulico, o en su defecto ser soportadas mediante un estudio de mecánica de suelos de un laboratorio certificado y autorizado por la Dirección, con base a las normas técnicas establecidas en el presente Reglamento.

Los propietarios están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, el Municipio ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios o poseedores.

De los motivos de acceso a los fraccionamientos

Artículo 228. 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, y

VI. Se garantice un gálibo mínimo a los 5.50 metros.

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.

De las casetas de control de acceso

Artículo 229. 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 condiciones y lineamientos siguientes:

I. Únicamente se otorgará el visto bueno de las casetas de acceso para vialidades cuya clasificación sea de tipo terciaria 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 este se hará cargo de su cuidado y mantenimiento, y si no lo aceptase, la Dirección removerá la pluma de acceso 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 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 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 la dependencia para determinar lo procedente, y

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

Retiro del motivo de acceso o de la caseta de control

Artículo 230. Deberá retirarse el motivo de acceso 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.

De las instalaciones para prestación de servicios

Artículo 231. 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 de jardín, 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, la JUMAPAC 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, la JUMAPAC 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.

Las bocas de tormenta instaladas para descarga pluvial, deberán tener como medida mínima 60 x 40 centímetros, y estarán divididas de la siguiente manera:

- a) Se ocupará un tercio del ancho de la boca de tormenta para descarga pluvial al área ajardinada, con una pendiente del 30%.
- b) Las dos terceras partes de la boca de tormenta serán destinadas a la descarga pluvial dirigida al colector municipal.

c) Cada boca de tormenta tendrá una malla metálica o plástica de resguardo para recolección de objetos sólidos, y evitar filtraciones al colector municipal. Esta misma se colocará en la parte inferior de la boca de tormenta, o bien en el inicio del tubo de desagüe.

Una vez formalizada la entrega – recepción de 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.

De los transformadores de energía eléctrica

Artículo 232. 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.

Del sistema vial alternativo

Artículo 233. 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 de jardín, y

d) Los andadores que cuenten con áreas ajardinadas 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 Ciclo-vías:

a) Tendrán una sección transversal mínima de 1.50 metros por sentido de circulación;

b) Deben ubicarse dentro de parques o espacios públicos o restricciones federales como ríos y arroyos reconocidos en el plan maestro de ciclo-vías, y

c) Cuando se ubiquen dentro del sistema vial primario y secundario deberán estar colindantes a las banquetas, podrán ubicarse sobre camellones siempre que este 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 ciclo-vía;

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 este 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.

Respeto de la estructura vial existente

Artículo 234. 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.

Radio de giro en las esquinas de manzana

Artículo 235. 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.

Ubicación de postes y señalamientos en las banquetas

Artículo 236. Los postes del alumbrado público, señalamientos, indicadores o letreros de cualquier otro tipo, deberá ubicarse en las áreas de jardín de las banquetas, sin obstaculizar el área de circulación de peatones ni de los vehículos.

Cálculo de los servicios básicos

Artículo 237. 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 la JUMAPAC.

De la capa de rodamiento en las vialidades

Artículo 238. La capa de rodamiento para los sistemas viales primario y secundario será preferentemente de concreto hidráulico. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección podrá autorizar que se utilice otro tipo de pavimento, siempre y cuando el diseño de este 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.

Espesor mínimo de la capa de rodamiento

Artículo 239. 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 $M_r=38 \text{ kg/cm}^2$. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección podrá autorizar que se utilice otro tipo de pavimento, siempre y cuando el diseño de este 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.

Autorización de pavimentos en asfalto

Artículo 240. 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 inter-barrios, primarias y ejes metropolitanos. Además, la duración de estos pavimentos no podrá ser menor a 10 diez años.

De las guarniciones

Artículo 241. 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.

Donación de árboles por el desarrollador

Artículo 242. El desarrollador deberá donar un árbol por cada uno de los lotes, unidades, locales 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.

Tipos de fraccionamientos

Artículo 243. Para la construcción de los fraccionamientos a que se refiere el Código Territorial, se aplicarán en lo conducente los parámetros establecidos en el Título Segundo de este Reglamento clasificándose los diferentes tipos de desarrollos conforme a su densidad, en los siguientes:

- I. Campestre Rústico;
- II. Campestre Residencial;
- III. Residencial A;
- IV. Residencial B;
- V. Residencial C;
- VI. Habitacional popular o de interés social;
- VII. Industria ligera;
- VIII. Industria mediana;
- IX. Industria pesada;
- X. Industria de alto riesgo;
- XI. Turístico, recreativo o deportivo;
- XII. Agropecuario, y
- XIII. Comerciales.

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

Tipos de desarrollos en condominio

Artículo 244. 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 Segundo del presente Reglamento, clasificándose los diferentes tipos de desarrollos en condominio conforme a su densidad, en los siguientes:

- I. **Habitacional:** H1, H2, H2, H3, H4 A, H4 B, H5;
- II. **Comercial:** C1, C2, C3 y C4;
- III. **De Servicios:** S1, S2 y S3, y
- IV. **Industrial:** I 1, I 2, e I 3.

Desarrollos en condominio horizontal

Artículo 245. 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.

De los desarrollos mixtos

Artículo 246. 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 Segundo de este Reglamento, según corresponda a cada tipo de desarrollo.

Fraccionamientos o desarrollos de uso industrial

Artículo 247. 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. Este concepto 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 confortable. 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.

De las vías colindantes a las áreas verdes y de donación

Artículo 248. 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 el propio Permiso 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 Unidad Técnica clasificará la colindancia con dichas vialidades con un uso exclusivamente habitacional, excepción hecha de los usos que presente el desarrollador desde su proyecto, siempre y cuando sean compatibles con el PMDUOET.

Límites de la aprobación de la factibilidad de servicios

Artículo 249. 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

Clasificación de los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Tipos de fraccionamientos

Artículo 250. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se clasifican en:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

De las Obligaciones de los Desarrolladores

Obligaciones

Artículo 251. Los desarrolladores tendrán las siguientes obligaciones:

I. Pagar en tiempo y forma las cargas fiscales aplicables, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal correspondiente;

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

III. Liberar, a su costa, el derecho de vía requerido para la construcción de las vialidades autorizadas en el Permiso de Uso de Suelo, de acuerdo a la normativa aplicable en materia de vías generales de comunicación;

IV. Iniciar a tiempo las obras de urbanización, previa autorización de la Dirección;

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

VI. Donar al Municipio la superficie de terreno que exclusivamente se utilizará para áreas verdes y para dotación de equipamiento urbano, sin que puedan destinarse a fines distintos; en el caso de las áreas destinadas a áreas verdes, el desarrollador deberá entregarlas forestadas. Dicha superficie será deducida del área total del proyecto autorizado en los términos del Código Territorial. En el caso de desarrollos en condominio, la superficie de donación fuera del desarrollo será determinada en el Título Cuarto, Capítulo VII, Sección Novena del presente Reglamento, pero en ningún caso podrá ser mayor al cuatro por ciento de su superficie. Tratándose de desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional, la superficie de donación fuera del polígono condominal no podrá ser menor al cuatro por ciento de la superficie total del desarrollo;

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

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

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

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

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

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

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

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

XIII. Permitir la práctica de visitas de inspección ordenadas por la autoridad competente;

XIV. Informar por escrito a la Dirección respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el fraccionamiento o desarrollo en condominio;

XV. Cumplir las normas técnicas establecidas en el presente Reglamento;

XVI. Cumplir y ejecutar las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados por la Dirección, organismos operadores o auxiliares realicen, respecto a la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que les correspondan;

XVII. Urbanizar la o las vialidades de acceso al fraccionamiento o desarrollo, de acuerdo a los requerimientos establecidos en el permiso de uso de suelo, así como en la autorización de traza y permiso de urbanización;

XVIII. Incluir los datos de la autorización de la traza y permiso de venta en todos los actos jurídicos de traslación de dominio que deriven del desarrollo que se trate;

XIX. Para la realización de cualquier tipo de publicidad o anuncio, se sujetará a lo establecido en el título de anuncios de este Reglamento;

XX. Tramitar la municipalización y entrega del fraccionamiento en la etapa correspondiente, previa obtención de los permisos de venta y autorización de su calendario para conclusión de obra, en un plazo que no exceda de los seis meses posteriores a la fecha de terminación establecida en el calendario de la obra, y

XXI. En el caso de que no realice la entrega-recepción del fraccionamiento, cubrirá los gastos que se vayan generando por los servicios de electricidad, agua y drenaje, limpia y recolección de residuos sólidos urbanos, mantenimiento de alumbrado, banquetas, calles, señalamientos, servicios en áreas y bienes de uso común como, aparatos, instalaciones y demás objetos como cisternas, tinacos, bombas, conductos de gas.

CAPÍTULO IV

Autorización de los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Compatibilidad e integración a las vialidades existentes

Artículo 252. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio sólo se autorizarán si son compatibles con los usos, destinos y densidades establecidos en los programas municipales y se sujetarán a las modalidades que se establezcan en el permiso de uso de suelo expedido en los términos del Código 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.

CAPÍTULO V

De los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio Sustentables

Requerimientos

Artículo 253. El presente Capítulo establece la infraestructura con que deberán contar los desarrollos en condominio y los fraccionamientos para cumplir con el principio de sustentabilidad, y atendiendo a sus características, deberán incluir algunos de los siguientes elementos:

I. Celdas fotovoltaicas para la operación de la red de alumbrado público;

II. Contenedores para la separación de los residuos en la fuente de generación;

III. Red para el suministro de gas natural;

IV. Planta de tratamiento de aguas residuales;

V. Sistemas para la reducción del caudal, captación y aprovechamiento de aguas pluviales para el reabastecimiento de los mantos freáticos o el riego y conservación de las áreas verdes, o

VI. Calentamiento de agua a través de calentadores solares.

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

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

CAPÍTULO VI

De los Desarrollos y Fraccionamientos en Condominio de Urbanización Progresiva

Restricciones

Artículo 254. Solamente los fraccionamientos habitacionales populares o de interés social podrán realizarse bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, a cargo de los organismos públicos competentes o en coordinación con estos, previo estudio socioeconómico.

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

CAPÍTULO VII

De las Fases de Gestión de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Fases de gestión

Artículo 255. La gestión de fraccionamientos o de desarrollos en condominio, se efectuará conforme a las fases determinadas por la realización de los actos siguientes:

- I. Dictamen de congruencia;
- II. Aprobación de traza;
- III. Permiso de urbanización, tratándose de fraccionamientos, o permiso de edificación, en caso de desarrollos en condominio;
- IV. Permiso de venta, y
- V. Recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano.

Consideraciones

Artículo 256. Los documentos señalados anteriormente no constituyen 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.

Presentación de la documentación

Artículo 257. Toda la información y documentación referente a este Capítulo, deberá venir respaldada en archivo digital y entregarse a la Unidad Técnica.

Incumplimiento de requisitos

Artículo 258. 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 Unidad Técnica 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.

Prohibiciones

Artículo 259. 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.

Regularizaciones

Artículo 260. 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 Reglamento. 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 especializado, a partir del cual la Dirección podrá autorizar el trámite que proceda a la situación que guarde el desarrollo.

Responsiva de un perito especializado

Artículo 261. El diseño de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, deberán autorizarse previa responsiva de un perito especializado, quien debe verificar 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 Primera De la Superficie Mínima de los lotes

Medidas mínimas

Artículo 262. Los lotes unifamiliares de los fraccionamientos habitacionales tendrán una superficie mínima de 105 m².

Sección Segunda Dictamen de Congruencia del Proyecto de Diseño Urbano

Requisitos

Artículo 263. Para obtener el Dictamen de Congruencia, este deberá basarse en la planeación estratégica del Municipio para el trazo de vialidades, clasificación de usos y destinos de suelo y con la dotación de servicio y equipamiento urbano.

Artículo 264. Previamente a la aprobación de traza, el desarrollador deberá presentar a la Dirección, el proyecto de diseño urbano para el único efecto de que dictamine sobre la congruencia del mismo con las disposiciones del PMDUOET, 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.

Para efecto de darle trámite al Dictamen de Congruencia del proyecto, se solicitará la entrega de los siguientes documentos:

- I. Copia de la documentación por antecedente de trámites realizados;
- II. Copia de la Escritura Pública de Propiedad;
- III. Documentos de división o fusión, si fuera el caso;
- IV. Copia de recibo predial;
- V. Solicitud dirigida al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;

- VI. Ubicación del predio en la mancha urbana;
- VII. Levantamiento topográfico con coordenadas UTM;
- VIII. Estudio de Compatibilidad Urbanística, y
- IX. Copia de la Identificación Oficial del propietario.

El dictamen se deberá emitir dentro de los diez días hábiles siguientes a la presentación del proyecto de diseño urbano.

Las observaciones que, en su caso, tenga la Dirección 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, se entenderá que no existe inconveniente para la aprobación de la traza.

Sección Tercera De las Autorizaciones de Traza

Requisitos básicos

Artículo 265. Para obtener la aprobación de traza, el desarrollador deberá presentar a la Unidad Técnica:

- I. Solicitud dirigida al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- II. Escritura de propiedad del área o predio a urbanizar;
- III. Recibo de predial sin adeudo;
- IV. Copia de identificación oficial del propietario o gestor acreditado;
- V. Levantamiento topográfico con coordenadas UTM de manera impresa en medidas de 90 x 60 cm, y en archivo DWG;
- VI. 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;
- VII. La certificación de clave catastral respectiva;
- VIII. El comprobante del pago de los derechos correspondientes;
- IX. Factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica o gas natural;
- X. Solicitud dirigida al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, indicando el tipo de fraccionamiento;
- XI. Copia de la Identificación Oficial con fotografía del propietario o gestor;
- XII. Levantamiento topográfico del predio con coordenadas UTM que incluya la localización del predio dentro de la mancha urbana o Municipio, medidas y colindancias, detalles y características del entorno mediante descripciones a 50 metros de su perímetro, impreso a escala legible y en formato digital DWG;
- XIII. Dictamen de Congruencia, y
- XIV. Cartas de Factibilidad de servicios públicos o cartas de aprobación de los organismos operadores para la prestación de servicios.

Requisitos técnicos adicionales

Artículo 266. Para obtener la autorización de traza, el interesado deberá presentar, ante la Unidad Técnica de la Dirección, además de los requisitos señalados en el artículo anterior, lo siguiente:

- I. Tres copias del plano del proyecto de diseño urbano;
- II. Copia del proyecto de diseño urbano en medio magnético, de acuerdo al sistema y programas de cómputo que determine la Unidad Técnica;
- III. Original del dictamen de impacto ambiental, en caso de ser un desarrollo industrial o mixto;
- IV. Original del dictamen de impacto vial, y
- V. En su caso, los originales o copias legibles de las factibilidades de dotación de servicio emitidas por la Unidad Técnica, JUMAPAC y la CFE.

Análisis de la documentación

Artículo 267. La Unidad Técnica deberá analizar la documental e información presentada por el desarrollador, y posteriormente someterla a la consideración de la Comisión, para que otorgue su anuencia, siempre y cuando se reúnan los requisitos jurídicos y técnicos requeridos.

Plazo de respuesta a la solicitud de traza

Artículo 268. 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 autorizar la traza y por consiguiente el proyecto de diseño urbano del desarrollo, ello con base a la anuencia que al efecto haya otorgado la Comisión, o en su caso, notificar al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

En la autorización de traza, la Dirección establecerá las obligaciones y el alcance de las obras de urbanización que el desarrollador deberá ejecutar.

Incumplimiento de requisitos

Artículo 269. Si del análisis realizado por la Unidad Técnica, 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.

Plazo para subsanar las omisiones

Artículo 270. En caso de que la solicitud de aprobación de traza no cumpla con los requisitos, la Dirección deberá prevenir al desarrollador, por escrito y dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de treinta días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación.

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

Fraccionamientos que sufran afectaciones derivadas del PMDUOET

Artículo 271. En los fraccionamientos o desarrollos en condominio que sufran afectaciones derivadas del PMDUOET, por instalaciones de equipamiento urbano o el trazo de vialidades urbanas o cualquiera otra vía de comunicación, dichas afectaciones se podrán considerar hasta el cien por ciento como parte del área de donación para la dotación de equipamiento urbano, a excepción de las vías públicas que el PMDUOET señale como restricciones federales, de conformidad con el convenio que al efecto se celebre entre el Municipio y la autoridad federal.

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

En la Sección Novena del presente Capítulo se establecen los lineamientos para fijar los porcentajes a que se refiere este artículo, atendiendo a las características de la zona y a los requerimientos del fraccionamiento o desarrollo en condominio. Además, deberá considerarse lo siguiente:

- I. Las instalaciones de equipamiento urbano que existan en la zona de influencia del predio a desarrollar;
- II. La densidad de población de la zona de ubicación del predio a desarrollar y el tipo de fraccionamiento de que se trate;
- III. El equipamiento urbano que se tenga contemplado en la zona de ubicación del predio correspondiente, conforme a los planes y programas del desarrollo urbano, y
- IV. Cuando la afectación se derive del trazo de vías públicas, sólo se considerarán aquellas que constituyan el sistema vial primario y secundario.

Solicitud de Modificación de traza

Artículo 272. Una vez autorizada la traza, el interesado podrá solicitar la Modificación a la misma respecto al proyecto original, en los términos del Código Territorial y el presente Reglamento. En estos casos, la Unidad Técnica deberá analizar la documental e información presentada por el desarrollador, y posteriormente someterla a la consideración de la Comisión, para que otorgue su anuencia, siempre y cuando se reúnan los requisitos jurídicos y técnicos requeridos.

Una vez otorgada la precitada anuencia, la Dirección, en los términos acordados por dicha Comisión, 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 Unidad Técnica, 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.

Sección Cuarta Permiso de Obras de Urbanización

De la solicitud

Artículo 273. Una vez obtenida la autorización de la traza, el desarrollador debe solicitar por escrito ante la Unidad Técnica, el Permiso de Urbanización. En estos casos el Permiso 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.

Permiso de Urbanización o de Edificación

Artículo 274. El desarrollador dispondrá de ciento veinte días hábiles para solicitar a la Dirección, contados a partir de la notificación de la aprobación de traza, el Permiso de Urbanización o de Edificación, presentando, para tal efecto, la aprobación de los proyectos de infraestructura pública del fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como la propuesta de ubicación, características y destino de las áreas de donación.

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

Fases previas de gestión

Artículo 275. El interesado podrá solicitar el Permiso de Urbanización, debiendo presentar ante la Unidad Técnica, además de los requisitos generales establecidos en el Código Territorial y el presente Reglamento, los siguientes documentos en original:

- I. Solicitud dirigida al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- II. Libro de bitácora;
- III. Diseño de pavimentos con las características y especificaciones técnicas que le determine la Unidad Técnica;
- IV. Plano de traza o lotificación con propuesta de nomenclatura, numeración y vialidades, firmado por un PRO registrado en el Municipio;

V. Levantamiento topográfico de las áreas de donación y vialidades con sus medidas, colindancias y cuadro de construcción con coordenadas UTM, firmado por el PRO registrado en el Municipio;

VI. Convenio de derechos de conexión establecido con el desarrollador, validado por el Organismo Operador;

VII. 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 Unidad Técnica;

VIII. Proyecto de rasantes aprobado por la JUMAPAC;

IX. Proyecto para la construcción e introducción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial aprobado por la JUMAPAC;

X. Proyecto para la construcción e introducción de las redes de energía eléctrica aprobado por la CFE;

XI. Proyecto para la construcción e instalación del alumbrado público aprobado por la Dirección;

XII. Los proyectos de obras de cabecera, y

XIII. Proyecto de ejecución de obras para la regulación de aguas pluviales mediante la construcción de uno o varios vasos reguladores y tanques de tormenta en caso de ser necesarios, o bien cualquier otra solución técnicamente factible que sea validada por la JUMAPAC, según sea el área que al efecto se reserve en dicho desarrollo.

Innovación tecnológica

Artículo 276. Los desarrolladores podrán presentar a la Unidad Técnica 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.

Plazo para resolver sobre el otorgamiento del Permiso

Artículo 277. Recibida la solicitud del permiso de urbanización o de edificación, la Unidad Técnica, conforme a los proyectos de infraestructura pública aprobados, dentro de los cinco días hábiles siguientes resolverá sobre el otorgamiento de la misma.

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

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

Conformación del Permiso de Urbanización

Artículo 278. Las normas y disposiciones que establezcan la Dirección, JUMAPAC, y la CFE que autoricen los proyectos de infraestructura, formarán parte del Permiso de Urbanización.

Restricción

Artículo 279. El Permiso de Urbanización no autoriza llevar a cabo obras de edificación.

De la terminación de obras

Artículo 280. 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 282 del presente Reglamento y en el Permiso de Urbanización respectivo.

Señalización y nomenclatura de vialidades

Artículo 281. 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.

De los Permisos de Urbanización Progresiva

Artículo 282. Tratándose de fraccionamientos que se realicen bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, la Dirección podrá otorgar el Permiso de Urbanización, siempre y cuando se trate de fraccionamientos de habitación popular o de interés social promovidos por las autoridades estatal competentes, y ejecutados por estas dependencias o por particulares que para dichos efectos se coordinen con esos organismos.

En el caso de que la ejecución se realice por los particulares, estos deberán celebrar el convenio correspondiente con la Dirección, 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 Unidad Técnica al inicio de los trámites que se realicen para obtener la autorización correspondiente.

Consideraciones

Artículo 283. 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 la JUMAPAC 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 Unidad Técnica, la JUMAPAC y la 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 la JUMAPAC; 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 esta se deberá prever un sistema alternativo que lo sustituya y que apruebe la JUMAPAC;
- 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 Unidad Técnica, y
- VIII.** El resto de las obras de urbanización se realizarán en los plazos que se establezcan en el Permiso de Urbanización respectiva.

Ejecución de las obras de urbanización

Artículo 284. 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 282 del presente ordenamiento, con recursos propios o que se alleguen de cualquier fuente.

Plazos para realización y terminación

Artículo 285. 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 del Permiso respectivo, a excepción de los fraccionamientos de urbanización progresiva.

Concluido dicho plazo, se podrá solicitar la renovación del Permiso, previa justificación de las causas que motivaron su retraso, cumpliendo para ese efecto con las formalidades y términos que estatuye el Código Territorial.

Sección Quinta

De los Plazos de Inicio y Terminación de Obra

Plazo y condiciones

Artículo 286. Otorgado el permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador deberá dar inicio a las obras en un plazo de sesenta días naturales y respetar las especificaciones, normas técnicas, etapas constructivas y programas autorizados.

Con posterioridad a la notificación del permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador podrá solicitar la asignación de las claves catastrales de los lotes, viviendas o unidades de propiedad privativa que se establezcan en el proyecto de diseño urbano autorizado, en los términos del presente Reglamento y demás ordenamientos municipales en la materia.

Fraccionamientos de urbanización progresiva

Artículo 287. Solamente los fraccionamientos habitacionales populares o de interés social podrán realizarse bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, a cargo de los organismos públicos competentes o en coordinación con estos, previo estudio socioeconómico.

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

Obras mínimas de urbanización

Artículo 288. Las obras mínimas de urbanización con las que deberán contar los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva, serán las necesarias para la prestación de los servicios de suministro de agua potable y drenaje, así como para la operación de la red de alcantarillado.

Supervisión de las obras

Artículo 289. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa; la Unidad Técnica, el Organismo Operador y las dependencias o entidades competentes en materia de vialidades urbanas y alumbrado público, supervisarán las obras de infraestructura pública que se realicen en los fraccionamientos o desarrollos en condominio, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y normas técnicas señaladas en los permisos correspondientes.

La Unidad Técnica deberá llevar un registro mensual de evaluación del avance de obra.

Realización y terminación de las obras

Artículo 290. El plazo para la ejecución de las obras de infraestructura pública se otorgará considerando el programa de obra y la magnitud del fraccionamiento o desarrollo en condominio. Dicho plazo no excederá de dos años, posteriores a la fecha de expedición del permiso de urbanización o de edificación respectivo, a excepción de los fraccionamientos de urbanización progresiva.

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

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

Requisitos para Obtención de Terminación de Obra.

Artículo 291. Los requisitos necesarios para la obtención de la Terminación de Obra son:

- I. Permiso de Construcción;
- II. Plano final actualizado;
- III. Comprobante de pago de impuestos o derechos, y
- IV. Por uso habitacional, se cobrará el 10% del costo del Permiso de Construcción. Los predios en zonas marginadas y populares que no formen parte de un desarrollo serán exentos.

Sección Sexta Del Permiso de Venta

Documentación requerida

Artículo 292. Iniciadas las obras de urbanización de un fraccionamiento o de edificación de un desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a la Dirección el Permiso de Venta, presentado la documentación siguiente:

- I. Certificado de gravámenes. En caso de existir algún gravamen, acreditar que el mismo se deriva de la aplicación de recursos para la construcción del fraccionamiento o desarrollo en condominio y, que se cuenta con anuencia para continuar con el trámite de permiso de venta, otorgado por el titular del gravamen;
- II. Copia certificada de la escritura de las áreas de donación y de las vialidades urbanas;
- III. Los comprobantes de pagos correspondientes a los impuestos y derechos;
- IV. Garantía para la ejecución de las obras de urbanización total o faltantes, por el importe a valor futuro que señale la Unidad Técnica de acuerdo con el programa de ejecución de obra, a excepción de los considerados bajo el procedimiento de urbanización progresiva;
- V. En el caso de que las obras se encuentren concluidas, deberá exhibir el documento público que así lo acredite;
- VI. Solicitud dirigida al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en original y con copia al Secretario del Ayuntamiento;
- VII. Plano de traza del fraccionamiento o desarrollo en condominio o, en su caso, de la etapa por la que solicite el Permiso;
- VIII. Escritura Pública de las áreas de donación y vialidades que corresponden con el plano traza autorizada, sus medidas, colindancias y cuadro de construcción, y
- IX. Proyecto de áreas verdes en original e impreso a escala legible y en digital con formato DWG.

De las garantías de ejecución de obras

Artículo 293. La garantía a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, 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 Unidad Técnica, más un 30%. En el caso de garantía real esta se constituirá sobre inmuebles propiedad del interesado en favor del Municipio, debiendo practicarse al efecto por parte de la Unidad Técnica un avalúo comercial con cargo al desarrollador.

Domicilio de la afianzadora

Artículo 294. La póliza de fianza que le sea presentada a la Dirección deberá ser de una afianzadora con domicilio en este Municipio.

La fianza deberá ser prorrogable anualmente por el cien por ciento de la obra. La cual no podrá cancelarse si no se exhibe el documento de entrega-recepción oficial de la obra de urbanización.

Garantía en los fraccionamientos o desarrollos

en condominio que se urbanicen por etapas

Artículo 295. Cuando la Dirección autorice que un fraccionamiento o desarrollo en condominio se urbanice por etapas, la garantía se constituirá por cada una de ellas, fijándose como base para su monto, el presupuesto de la misma.

Publicación del Permiso de Venta

Artículo 296. En el Permiso de Venta se estipularán todas las obligaciones a que debe sujetarse el Desarrollador y, a costa de este, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda y se publicará, por una sola vez, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en un diario de circulación local en el Municipio.

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

Conclusión de las obras de urbanización o de edificación

Artículo 297. Otorgado el permiso de venta, el desarrollador estará obligado a realizar y concluir las obras de urbanización o de edificación, con apego al programa de ejecución.

Sección Séptima

De las Consecuencias de la Demora de Terminación de Obras de Urbanización

Acciones de la Dirección

Artículo 298. Si concluido el plazo y en su caso la ampliación otorgada en los términos previstos por el Código Territorial, el desarrollador no ha terminado las obras de urbanización o de edificación, la Dirección tiene la obligación en un plazo no mayor a diez días hábiles de:

- I. Notificar a las autoridades competentes para que dicten las medidas de seguridad;
- II. Suspender el permiso de venta otorgado, y
- III. Informar a la Tesorería Municipal para que proceda al reclamo de la garantía.

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

Terminación de las obras de urbanización o de edificación

Artículo 299. La Tesorería Municipal solicitará la ejecución de la garantía respectiva y, una vez obtenido su importe, la autoridad en los términos de las leyes aplicables procederá a la terminación de las obras de urbanización o de edificación.

Levantamiento de la suspensión del Permiso de Venta

Artículo 300. Concluidas las obras de urbanización o de edificación, la autoridad municipal levantará la suspensión del permiso de venta, y el desarrollador deberá continuar con la fase de entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio o sección autorizada, sujetándose al procedimiento y obligaciones que para tal efecto se señalen en el Código Territorial y en las disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

Sección Octava

De la Recepción de Obras y Equipamiento Urbano

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

Artículo 301. La Dirección se auxiliará de la JUMAPAC y de las dependencias o entidades competentes para el análisis de los expedientes integrados para el trámite de divisiones, fraccionamientos o desarrollos en condominio, así como en la supervisión y en la entrega-recepción de las obras de urbanización conforme al proyecto autorizado.

Garantía mínima de habitabilidad

Artículo 302. Para el caso de la entrega del alumbrado público se deberá garantizar una habitabilidad del setenta por ciento y realizar la entrega recepción de los circuitos eléctricos por subestación.

Documentación requerida al desarrollador

Artículo 303. El desarrollador deberá presentar a la Dirección, para tal efecto, los siguientes documentos:

- I. Solicitud dirigida al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- II. Constatar a través de la bitácora de obra la conclusión de las obras de urbanización;
- III. Carta de Entrega - Recepción por parte de la CFE;
- IV. Carta de Entrega - Recepción por parte de JUMAPAC;
- V. Visto Bueno por parte de la Dirección de Servicios Públicos Municipales en donde señale que la red de alumbrado público cumple con sus especificaciones;
- VI. Visto Bueno de la Jefatura de Medio Ambiente Municipal, y
- VII. Fianza por vicios ocultos.

Recepción de las obras

Artículo 304. La Dirección, el Organismo Operador y las dependencias o entidades competentes recibirán en forma independiente cada una de las obras de urbanización o de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, sin necesidad de que los desarrolladores entreguen dichas obras o servicios en un sólo acto.

Procedimiento para la recepción de las obras y servicios

Artículo 305. A la terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento o de la etapa correspondiente, así como de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a la Dirección, al Organismo Operador y a las dependencias o entidades competentes, la recepción de obras y servicios públicos, respectivamente, debiendo presentar para tal efecto, la bitácora de obra concluida, firmada por el perito supervisor, dentro de los veinte días hábiles siguientes al cierre de la misma, así como las actas de recepción del organismo operador, la entidad paraestatal y la Dirección.

Una vez recibida la solicitud, la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa y la Unidad Técnica deberán citar al desarrollador, al Organismo Operador y a las dependencias o entidades competentes, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, a efecto de que se realice la inspección final de las obras de urbanización del fraccionamiento o de equipamiento del desarrollo en condominio.

Contenido del acta de inspección final

Artículo 306. En la inspección final se levantará el acta correspondiente, en la que se señalarán:

- I. Las incidencias y reparaciones que se hubieran realizado durante el periodo de construcción;
- II. El estado físico de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, y
- III. Las reposiciones y reparaciones a realizar, en caso de que existieran, a efecto de que proceda la recepción definitiva.

Desperfectos detectados en las obras durante la inspección final

Artículo 307. Los defectos que se detecten en las obras de urbanización del fraccionamiento o en aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio durante la inspección final, serán notificados por la dependencia o entidad competente al desarrollador, dentro de los cinco días hábiles siguientes al cierre del acta respectiva, a efecto de que este lleve a cabo las reparaciones necesarias dentro del plazo señalado por los mismos.

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

Conclusión de la entrega-recepción de las obras

Artículo 308. El desarrollador, una vez realizadas las reparaciones a que se refiere el artículo anterior, solicitará la conclusión de la entrega-recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de las obras o actividades correspondientes.

Conclusión de la gestión de un fraccionamiento

Artículo 309. La gestión de un fraccionamiento o desarrollo en condominio concluirá con la aprobación del acta de la inspección final, por parte de la Unidad Técnica, dentro de los cinco días hábiles siguientes al cierre de aquélla o a la presentación de la solicitud a que se refiere el artículo anterior.

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

Actas de entrega-recepción

Artículo 310. Previo al trámite de liberación de garantía de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquéllas destinadas a los servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, el desarrollador deberá obtener cada una de las actas de entrega-recepción de los servicios, por parte de la JUMAPAC, la CFE y de la Dirección.

Liberación de las garantías otorgadas

Artículo 311. La Tesorería Municipal y las áreas administrativas del Organismo Operador y la Dirección, sólo podrán dar trámite a la liberación de las garantías otorgadas para la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento y de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano de los desarrollos en condominio, una vez que se verifique su conclusión.

Reporte sobre el estado que guardan las obras

Artículo 312. La Dirección entregará un reporte semestral al Ayuntamiento sobre el estado que guardan las obras de urbanización de los fraccionamientos y de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano de los desarrollos en condominio.

Sección Novena De las Áreas de Donación y de Equipamiento Urbano

Especificaciones

Artículo 313. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán contar con áreas de donación, destinadas para áreas verdes y para la dotación de equipamiento urbano, de acuerdo a lo siguiente:

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

V. En los desarrollos en condominio y fraccionamientos para uso turístico, recreativo- deportivo, las áreas en que se realicen estas actividades serán consideradas como equipamiento urbano, y

VI. El desarrollador está obligado a escriturar a favor del Municipio las áreas de donación cumpliendo con los porcentajes establecidos en el Código Territorial y en el presente Reglamento; especificando para ello las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes, debiendo incluir además la superficie correspondiente a las vialidades.

Especificaciones para su ubicación

Artículo 314. Las áreas de donación deberán propiciar la distribución y dosificación adecuada en función de las características urbanas del propio desarrollo y de la zona donde se ubique. Dichas áreas siempre se considerarán con frente a la vía pública y en una sola superficie o poligonal, a excepción de aquella que las divida la misma vialidad o, cuando por acuerdo entre el desarrollador y el Municipio, estas se encuentren ubicadas fuera del perímetro del desarrollo por así convenirlo ambas partes.

Obligaciones y prohibiciones

Artículo 315. En las áreas de donación, el desarrollador deberá instalar descarga de aguas residuales y sistemas de aguas pluviales o tratadas tanto en el área de equipamiento como de área verde. Quedará prohibido utilizar las áreas de donación para la colocación de transformadores, pasos de infraestructura u otros elementos ajenos a la misma área y que sean utilizados para brindar cualquier tipo de servicio al fraccionamiento sin la autorización expresa del Ayuntamiento.

Características de las áreas de donación

Artículo 316. El desarrollador deberá entregar al Municipio las áreas de donación destinadas al área verde y equipamiento urbano: con pavimentos, banquetas, áreas verdes, áreas de recreación y mobiliario urbano, previa autorización de la Dirección; así como las vialidades conforme a las especificaciones establecidas en la Autorización de Trazo y Permiso de Urbanización y lo establecido en el presente Reglamento.

Las áreas destinadas para la dotación de equipamiento urbano, serán urbanizadas por el desarrollador de acuerdo a las características del proyecto. La Dirección determinará el tipo de equipamiento urbano a que se destinarán estas áreas.

Destino de las áreas de donación

Artículo 317. El Ayuntamiento destinará hasta el cincuenta por ciento de las áreas de donación para dotación de equipamiento urbano en la zona, con base en el dictamen que emita la Dirección; estas áreas no se podrán enajenar por ningún medio.

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

Entrega de las áreas verdes y equipamiento urbano

Artículo 318. Las áreas verdes que el desarrollador entregue al Municipio deberán estar forestadas y podrán contar con infraestructura hidráulica o la infraestructura de captación de agua de lluvia para reducir el caudal y la carga hidráulica en las tuberías construidas por debajo de las áreas verdes municipales de acuerdo a la necesidad del proyecto. La JUMAPAC determinará el tipo de infraestructura que se puede construir, previo análisis de la propuesta presentada por el desarrollador.

Las áreas destinadas para la dotación de equipamiento urbano, serán urbanizadas por el desarrollador de acuerdo a las características del proyecto. La Dirección determinará el tipo de equipamiento urbano a que se destinarán estas áreas, previo análisis de la propuesta presentada por el desarrollador.

Ubicación de las áreas de donación

Artículo 319. La ubicación de las áreas de donación se establecerá atendiendo a las necesidades del fraccionamiento o desarrollo en condominio, respecto a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes.

Cuando el fraccionamiento o desarrollo en condominio se construya en una superficie de hasta una hectárea, las áreas de donación se entregarán en una sola porción; en caso de que la superficie en la que se lleve a cabo sea mayor a la referida, la Unidad Técnica determinará, por medio del dictamen técnico correspondiente, las porciones en que el desarrollador entregará tales áreas de donación, procurando que estén consolidadas las áreas verdes de fraccionamientos y desarrollos en condominio.

Áreas de equipamiento fuera del área a urbanizar

Artículo 320. La Dirección podrá autorizar que las áreas para la dotación de equipamiento urbano se ubiquen fuera del área a urbanizar, siempre que ese requerimiento esté satisfecho en la zona en que se localice el fraccionamiento o desarrollo en condominio.

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

Destino de las áreas para la dotación de equipamiento urbano

Artículo 321. El Ayuntamiento determinará el destino de las áreas para la dotación de equipamiento urbano con base en el dictamen de la Dirección, de conformidad con el PMDUOET.

Sección Décima De las Permutas de Áreas de Donación

Especificaciones

Artículo 322. En el caso de que el inmueble objeto de un proyecto de fraccionamiento o desarrollo en condominio se encuentre ubicado en una zona donde exista la dotación de equipamiento urbano, el desarrollador podrá solicitar la permuta de la superficie de donación destinada a la dotación de equipamiento urbano.

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

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

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

CAPÍTULO VIII De los Peritos Especializados

Obligatoriedad de su intervención

Artículo 323. El proyecto, ejecución y supervisión de cualquier obra de construcción requerirá la intervención de los peritos especializados.

Clasificación de los peritos

Artículo 324. Los peritos, se clasifican según su desempeño y especialidad, en:

- I. Peritos de proyecto:** profesionistas en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil, el urbanismo u otra equivalente, con experiencia en la materia, responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos;
- II. Peritos de obra:** profesionistas en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil u otra equivalente, con experiencia en la materia, responsables del control y construcción de cualquier obra, para que se realice conforme a las disposiciones del Código Territorial, 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 y resoluciones en materia de evaluación del impacto ambiental;
- III. Peritos supervisores:** profesionistas en las ramas de la arquitectura, el urbanismo o cualquiera de las ingenierías afines a los proyectos objeto de la supervisión, con experiencia en la materia, quienes fungen como auxiliares de las

unidades administrativas municipales en la verificación de las obras de construcción, urbanización o edificación, con el propósito de que estas se ejecuten estrictamente de acuerdo a los proyectos y especificaciones aprobados por la Dirección, a la que rendirán periódicamente los informes correspondientes a su función y notificarán, de inmediato, las incidencias que detecten con motivo del ejercicio de la misma, y

IV. Perito Estructural: representa la evaluación y estudio que realiza el perito sobre el problema encomendado de alguna estructura o construcción para luego entregar un informe o dictamen con sujeción a lo dispuesto por la ley y aplicando las Normas correspondientes. El peritaje es el resultado metódico y analítico que nos conduce a la elaboración de un informe que desarrolla el perito, en el cual emite su dictamen y los juicios técnicos sobre la materia en la que se ha pedido su intervención.

Función de los peritos

Artículo 325. Los peritos de proyecto o de obra serán los responsables técnicos de los proyectos u obras, respectivamente, actuando siempre a petición de los interesados.

Los peritos supervisores tendrán una función de auxilio a la Unidad Técnica de la Dirección y actuarán a petición de las mismas.

Responsabilidad solidaria de los peritos de proyecto o de obra

Artículo 326. Los peritos de proyecto o de obra serán responsables solidarios de que en las obras en que intervengan se cumpla con lo establecido en el Código Territorial, los reglamentos y programas municipales.

Registro de los peritos

Artículo 327. Los peritos deberán tramitar y obtener su inscripción en el registro que para tal efecto lleve la Unidad Técnica y deberán actualizar su vigencia cada año.

Para acreditar la experiencia en la materia, los peritos presentarán a la Dirección las constancias de la capacitación recibida, impartida por instituciones de educación superior o tecnológica y, en su caso, la certificación de competencias ocupacionales y laborales que corresponda a la clasificación respectiva.

El trámite y obtención de la inscripción en el registro a que se refiere este artículo no podrá condicionarse, en forma alguna, a la afiliación a cualquier organización, colegio o cámara.

Requisitos para Perito Responsable de Obra

Artículo 328. Para obtener el registro como Perito Responsable de Obra en el padrón de Municipio es necesario presentar lo siguiente:

- I. Solicitud por escrito dirigido al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- II. Comprobante de domicilio;
- III. *Curriculum Vitae*;
- IV. Cedula Profesional (Arquitectura o ingeniería Civil);
- V. Dos fotografías tamaño infantil a color;
- VI. Identificación Oficial con fotografía, y
- VII. Comprobante de pago de derechos.

Toda la documentación deberá ser presentada en original para expediente, excepto Cedula Profesional e Identificación Oficial.

Certificación de competencias ocupacionales y laborales

Artículo 329. El Ayuntamiento podrá celebrar convenios y acuerdos con las dependencias y entidades de la administración pública federal o estatal, así como con colegios de profesionistas, cámaras empresariales, e instituciones

de educación tecnológica o superior, para promover la certificación de competencias ocupacionales y laborales de los peritos a que se refiere este Capítulo.

Incompatibilidad

Artículo 330. Los peritos de proyecto y de obra no podrán ejercer como perito supervisor en las obras en que hayan intervenido con tal carácter.

Supervisión de la ejecución de la obra pública

Artículo 331. La supervisión de la ejecución de obra pública se sujetará a las disposiciones de la Ley de Obra Pública y Servicios relacionados con la misma para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Obligación de realizar la supervisión

Artículo 332. Cuando el Municipio cobre los derechos por supervisión de obra, tendrá la obligación de realizarla directamente a través de los peritos supervisores.

TÍTULO QUINTO Infraestructura y Equipamiento Urbano

CAPÍTULO I Disposiciones Generales

Normativa regulatoria

Artículo 333. La planeación, construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura pública y el equipamiento urbano estará sujeta a las disposiciones del Código Territorial, el presente ordenamiento y a los reglamentos municipales respectivos.

De las partes participantes

Artículo 334. La infraestructura pública y el equipamiento urbano en los centros de población se generarán y operarán, con la concurrencia del Ejecutivo del Estado y los municipios, así como con la participación de los sectores social y privado.

Criterios para la distribución de la infraestructura y el equipamiento

Artículo 335. Las acciones, programación, promoción, financiamiento, ejecución, operación, mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura pública y el equipamiento urbano, se distribuirán de acuerdo a los criterios siguientes:

- I.** Las obras de infraestructura pública y de equipamiento urbano que se requieren para proporcionar los servicios públicos en inmuebles donde se realicen acciones de crecimiento, conservación, consolidación o mejoramiento, corresponden a la Dirección, a los desarrolladores o a los propietarios de los inmuebles;
- II.** Las acciones relativas a la infraestructura pública y al equipamiento urbano para administrar los servicios públicos básicos en el territorio municipal, corresponde al Ayuntamiento;
- III.** Las acciones relativas a la infraestructura pública y al equipamiento urbano metropolitano, competen en su coordinación a la Comisión Metropolitana, y
- IV.** Las acciones relativas a la infraestructura pública y al equipamiento urbano estatal y regional, corresponden en su coordinación al Ejecutivo del Estado.

Programación y ejecución de obras de infraestructura y equipamiento

Artículo 336. Las entidades públicas y privadas podrán promover ante el Ejecutivo del Estado o el Ayuntamiento, la programación y ejecución de las obras de infraestructura pública y equipamiento urbano necesarias para la consolidación, mejoramiento, conservación y crecimiento de los centros de población.

Modificación del PMDUOET por la determinación de áreas de restricción

Artículo 337. La construcción o instalación de redes e instalaciones de infraestructura básica, incluyendo sus derechos de paso y franjas de protección, de centros de readaptación social y cualquier equipamiento urbano de carácter regional, cuando impliquen la determinación de áreas de restricción, requerirán la modificación del PMDUOET.

Promoción, regulación y control de las obras de infraestructura pública y equipamiento urbano

Artículo 338. Al Ayuntamiento que autorice la constitución de reservas territoriales, le corresponderá promover, regular y controlar el desarrollo de las obras de infraestructura pública y equipamiento urbano para su aprovechamiento.

Obras para la construcción o mejoramiento de las vialidades urbanas, infraestructura pública o equipamiento urbano

Artículo 339. Los desarrolladores realizarán, mediante convenio previamente celebrado con la autoridad municipal competente, las obras necesarias para la construcción o mejoramiento de las vialidades urbanas, la infraestructura pública o el equipamiento urbano que, estando localizados fuera del área a urbanizar, se requieran, de manera directa, para su integración a la estructura urbana del centro de población para su adecuado funcionamiento.

Cuando, con motivo de los convenios celebrados en términos del párrafo anterior, un desarrollador realice obras de infraestructura pública o equipamiento urbano adicionales, podrá acreditar el costo de las mismas, previa autorización de la Dirección, contra el monto de las obligaciones que le corresponda pagar al Municipio.

Mediante los convenios a que se refiere este artículo se atenderá, de manera prioritaria, a las necesidades sociales de vivienda popular o económica y de interés social, estableciéndose, para tal efecto, los mecanismos fiscales y financieros.

Los convenios celebrados y que se celebren en los términos de este artículo se considerarán como información pública, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Acceso a la Información Pública para el Estado y los Municipios de Guanajuato y la Ley de Protección de Datos Personales para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Reglamentación municipal de la accesibilidad para las personas con discapacidad

Artículo 340. El presente Capítulo establecerá las normas y lineamientos obligatorios que garanticen a las personas con discapacidad la accesibilidad a la infraestructura pública, el equipamiento urbano y los espacios públicos, en condiciones que les permitan el libre desplazamiento en condiciones dignas y seguras. Para tal efecto, se considerará que:

- I. Sea de carácter universal y adaptada para todas las personas;
- II. Incluya el uso de señalización, facilidades arquitectónicas, tecnologías, información, sistema braille, lengua de señas mexicana y otras ayudas técnicas;
- III. La adecuación de las instalaciones públicas sea progresiva, y
- IV. Todo lo que comprende la Norma Mexicana NMX-R-050-SCFI-2006, Accesibilidad de las Personas con Discapacidad a Espacios Construidos de Servicio al Público.

Elementos de accesibilidad

Artículo 341. Todo proyecto de urbanización, edificación, restauración o construcción de uso público, deberá incorporar los elementos de accesibilidad para las personas con alguna discapacidad motriz, que se establezcan en los reglamentos municipales, mismos que podrán referirse a:

- I. Estacionamientos;
- II. Servicios sanitarios;
- III. Rampas de acceso;
- IV. Rampas en la vía pública;
- V. Escaleras;
- VI. Elevadores;

VII. Vestíbulos de acceso a edificios;

VIII. Vialidades urbanas;

IX. Señalización vial;

X. Mobiliario Sanitario, y

XI. Señalética Interna.

Normas a que se sujetarán los edificios públicos

Artículo 342. Los edificios públicos deberán sujetarse a las regulaciones y normas oficiales mexicanas vigentes, para el aseguramiento de la accesibilidad a los mismos.

CAPÍTULO II De las Vialidades Urbanas

Sección Primera Clasificación de las Vialidades Urbanas

Definiciones

Artículo 343. Las vialidades urbanas de los centros de población se podrán clasificar en:

I. Ejes metropolitanos: Aquéllos que cuentan con una sección superior a sesenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con camellón central, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que conforman una red de comunicación vial integral en las zonas metropolitanas;

II. Vías primarias: Aquéllas con una sección igual o mayor a cuarenta metros, pero inferior a sesenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con camellón central, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que conforman una red de comunicación vial integral en los centros de población;

III. Vías secundarias: Aquéllas con una sección igual o mayor a veinte metros, pero inferior a cuarenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con o sin camellón central, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que se encuentran conectadas con las vías primarias, conformando una red de comunicación vial integral entre las diferentes zonas que conforman los centros de población;

IV. Vías terciarias: Aquéllas con secciones variables menores de 15 metros en áreas ya consolidadas.

V. Vías colectoras: Aquéllas con una sección igual o mayor a quince metros, pero inferior a veinte metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que se encuentran conectadas con las vías secundarias, formando parte de una red de comunicación vial integral entre las diferentes zonas que conforman los centros de población;

VI. Calles: Aquéllas con una sección igual o mayor a once metros, pero inferior a quince metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, que permiten el acceso vial a los predios, lotes o inmuebles colindantes, y que se encuentran conectadas con las vías colectoras, formando parte de una red de comunicación vial integral al interior de las diferentes zonas que conforman el centro de población;

VII. Calles cerradas: Aquéllas con una sección mínima de trece metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, que tienen su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los predios, lotes o inmuebles colindantes, previendo un sólo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras vías o calles;

VIII. Andadores: 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;

IX. Calles Locales: se utilizan para el acceso directo a las propiedades y están ligadas con las calles colectoras. Los recorridos del tránsito son cortos y los volúmenes son bajos. Deberá evitarse el tránsito de paso por estas calles, ya que de otra manera se demerita su función;

X. Calles de Uso Mixto: en las que se localizan actividades comerciales. Su obligación estará restringida y regulada de conformidad al plano de zonificación, y

XI. Las demás que determine el reglamento municipal respectivo, atendiendo a las características del entorno urbano, la densidad poblacional y la estructura de la red de comunicación vial de los centros de población, así como al tipo de suelo, la orografía, topografía e hidrología de la zona en que se ubiquen.

Sección Segunda Banquetas y Ciclo-vías

Características

Artículo 344. Las banquetas formarán parte de la estructura vial para la movilidad no motorizada en las vialidades urbanas previstas en las fracciones I a VI y VIII del artículo anterior, las que se conformarán por las áreas de uso preferencial para peatones. Además de lo dispuesto en el párrafo anterior, la estructura vial para la movilidad no motorizada en ejes metropolitanos, así como en las vías primarias y secundarias, podrá incluir ciclo-vías, con una sección mínima de ciento cincuenta centímetros por cada sentido de circulación, para el uso preferente por parte de ciclistas.

Las banquetas y ciclo-vías deberán formar una red para el desplazamiento seguro de peatones y ciclistas dentro del centro de población.

En la construcción y mejoramiento de las vialidades urbanas se deberá prever la creación de conexiones peatonales y ciclistas apropiadas con los paraderos y sitios del transporte público.

Las características, dimensiones y normas técnicas de construcción, diseño y seguridad de las banquetas y ciclo-vías, aplicables a cada tipo de vialidad urbana, deberán de contar con un ancho mínimo que garantice la seguridad de los peatones y ciclistas, conservando un nivel uniforme para facilitar el tránsito aún en donde existan accesos a cocheras. Por lo que respecta a los paraderos, estos no deberán obstaculizar la circulación peatonal y su instalación solo será permitida en banquetas que cumplan las especificaciones de accesibilidad.

Las guarniciones de las banquetas, serán con textura antiderrapante, redondeadas o boleadas para evitar accidentes de los peatones y facilitar el acceso de los vehículos a las cocheras.

Sección Tercera Elementos para la Construcción y Mantenimiento de Vialidades Urbanas

Tipos de pavimentos

Artículo 345. La construcción y mantenimiento de las vialidades urbanas en los centros de población se efectuará con:

I. Pavimentos flexibles, mediante la aplicación de carpetas asfálticas;

II. Pavimentos rígidos, a través de carpetas de concreto hidráulico, o

III. Cualquier otro pavimento o capa de rodamiento que contenga materiales que protejan al ambiente, atendiendo al tipo de suelo, clima, vegetación, topografía, hidrología, orografía y que garantice la duración de la vialidad urbana en, al menos, diez años.

Para la autorización del tipo de pavimento por parte de la Dirección, el responsable de la obra de urbanización presentará el estudio de diseño de pavimentos, tomando en cuenta la información geo-mecánica y la mecánica del suelo correspondiente.

Sección Cuarta Servidumbres y Expropiación

Condiciones

Artículo 346. Cuando para conducir servicios públicos o para conectar una obra, construcción, instalación, fraccionamiento o desarrollo en condominio, con la red de comunicación vial de algún centro de población, sea necesario abrir acceso a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar se requerirá, en primer término, la constitución voluntaria de las servidumbres respectivas.

En caso contrario y sólo tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio habitacionales populares o de interés social, el Ayuntamiento gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme la determinación de destinos autorizada en la zonificación vigente, quedando obligado el desarrollador a realizar las obras, conforme los convenios que celebre con la autoridad municipal.

Se declara de utilidad pública la expropiación de las áreas y predios necesarios a que se refiere el párrafo anterior.

Casos de utilidad pública

Artículo 347. Las obras ejecutadas en las áreas o predios declarados de utilidad pública y los terrenos afectados, pasarán a formar parte del patrimonio del Municipio y este tendrá derecho a considerar su costo proporcional en futuras incorporaciones de los predios aledaños.

Sección Quinta Obras que requieren de Evaluación de Impacto Vial

Tipos de obras o proyectos

Artículo 348. La evaluación del impacto vial, por parte de la Dirección de Movilidad Municipal, se efectuará para la ejecución y aprovechamiento de las obras, construcciones, instalaciones o proyectos siguientes:

- I. Anuncios espectaculares que se ubiquen en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos, así como aquéllos que se coloquen en predios, lotes o bienes que no sean de competencia federal o estatal, adyacentes a autopistas, carreteras, puentes, caminos o cualquier otra vía de comunicación, o que sean visibles desde los mismos;
- II. Centros de espectáculos;
- III. Centros de exposiciones y recintos feriales;
- IV. Estacionamientos públicos;
- V. Estadios, lienzos, plazas y unidades deportivas;
- VI. Hospitales, clínicas y centros médicos;
- VII. Hoteles, moteles y hostales;

- VIII. Iglesias y centros de culto público;
- IX. Instituciones de educación de cualquier nivel y centros de investigación;
- X. Restaurantes, bares y salones de fiestas;
- XI. Tiendas de conveniencia;
- XII. Fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- XIII. Gasolineras y estaciones de servicio;
- XIV. Mercados, rastros y centrales de abasto;
- XV. Panteones, cementerios y funerarias;
- XVI. Edificios de oficinas y centros, plazas o conjuntos comerciales con más de seis establecimientos o aquéllos en los que, sin importar el número de oficinas o locales, se prevea la instalación u operación de alguno de los establecimientos a que se refieren las fracciones I a XI de este artículo;
- XVII. Cualquier bien inmueble sujeto al régimen en condominio, con más de doce unidades de propiedad privativa o en el que, sin importar el número de unidades, se prevea la instalación u operación de alguno de los establecimientos a que se refieren las fracciones I a XI de este artículo;
- XVIII. Cualquier construcción, obra, instalación o establecimiento de uso industrial, comercial o de servicios con una superficie total construida mayor a 1,600 m²; y
- XIX. Cualquiera otra construcción, obra, instalación o establecimiento que determine el reglamento municipal respectivo, que por su naturaleza o por la magnitud de sus efectos en el entorno urbano, pueda provocar impactos significativos en la red de comunicación vial o en el sistema de transporte público.

CAPÍTULO III

De la Prestación de los Servicios Públicos

Usos específicos

Artículo 349. La prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, comprenderá los siguientes usos:

I. Doméstico: la utilización de agua para el suministro de centros de población y comunidades rurales, a través de la red municipal, así como otras redes que presten servicio colectivo de agua en beneficio de personas físicas o jurídico colectivas, y la destinada al uso particular de las personas y a su hogar;

II. Servicios públicos: la utilización del agua para el suministro en establecimientos u oficinas públicas;

III. Comercial y de servicios: la utilización del agua en establecimientos y oficinas, dedicadas a la compra y venta de bienes y servicios;

IV. Industrial: la utilización de agua en fábricas, empresas o parques industriales, así como la que se utiliza en calderas, en dispositivos para enfriamiento, lavado, baños y otros servicios dentro de la empresa, las salmueras que se utilizan para la extracción de cualquier tipo de sustancias y el agua aun en estado de vapor, que sea usada para la generación de energía o para cualquier otro uso o aprovechamiento de transformación, y

V. Usos mixtos: la utilización del agua para el suministro en dos o más de los usos anteriores.

Competencia para el manejo y conducción de las aguas pluviales

Artículo 350. El Municipio tendrá a su cargo el manejo y conducción de las aguas pluviales dentro de los centros de población ubicados en su territorio.

Acciones que requieren de la aprobación de la JUMAPAC

Artículo 351. Los modelos de contratos de prestación de los servicios públicos que celebren los organismos operadores con los usuarios, los requisitos y la garantía a que se refiere este Capítulo, deberán ser aprobados por los organismos operadores y cumplir con lo señalado en el Código Territorial, asegurando que los servicios públicos se presten en condiciones competitivas que aseguren su continuidad, regularidad, calidad, cobertura y eficiencia.

Tomas de agua y de descarga de aguas residuales

Artículo 352. A cada predio o establecimiento corresponderá una toma de agua independiente y dos descargas, una de aguas residuales y otra pluvial, cuando estos sistemas deban estar separados, y una descarga, cuando sean combinadas. El Organismo Operador fijará las especificaciones a las que se sujetará el diámetro de las mismas.

Cuando la solicitud de los servicios públicos no cumpla con los requisitos necesarios, se prevendrá a los interesados para que los satisfagan dentro del término de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que reciban la comunicación. En caso de que no se cumpla con este requerimiento, el interesado deberá presentar una nueva solicitud.

Objeto de la visita

Artículo 353. Presentada la solicitud debidamente llenada, dentro de los diez días hábiles siguientes se practicará una visita en el predio, giro o establecimiento de que se trate, que tendrá por objeto:

- I. Corroborar la veracidad de los datos proporcionados por el solicitante;
- II. Conocer las circunstancias que el Organismo Operador considere necesarias para determinar sobre la prestación del servicio público y el presupuesto correspondiente;
- III. Estimar el presupuesto que comprenderá el importe del material necesario y la mano de obra, ruptura y reposición de banquetas, guarnición y pavimento si lo hubiese, así como cualquier otro trabajo que se requiera para estar en condiciones de prestar el servicio público solicitado, y
- IV. Las conexiones e instalaciones de tomas solicitadas se autorizarán con base en el resultado de la visita practicada de acuerdo al Código Territorial, en un término de cinco días hábiles computables a partir de la recepción del informe. La elaboración del informe no podrá extenderse por más de quince días hábiles a partir de la visita.

Instalación de la toma y la conexión de las descargas

Artículo 354. Firmado el contrato correspondiente y pagado el importe del costo de la instalación y conexión, de las cuotas que correspondan, así como de la reposición de banquetas, guarnición y pavimento si lo hubiese, el Organismo Operador ordenará la instalación de la toma y la conexión de las descargas de aguas residuales o pluviales, las cuales deberán llevarse a cabo dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de pago.

Cuando se trate de tomas solicitadas para giros o establecimientos ubicados en forma temporal, los solicitantes deberán otorgar, como requisito previo para la instalación, la garantía que fije la JUMAPAC.

Modificaciones a los inmuebles que afecten las instalaciones

Artículo 355. Cualquier modificación que se pretenda hacer al inmueble, construcción o establecimiento que afecte las instalaciones correspondientes a los servicios públicos, requerirá de la presentación previa de la solicitud respectiva por los interesados al organismo operador.

En ningún caso el propietario o poseedor del predio o establecimiento podrá realizar por sí mismo el cambio, instalación, supresión o conexión de los servicios públicos.

Daños en los servicios públicos

Artículo 356. Cuando por la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objetos, sustancias o por cualquier otra causa destructiva se produzcan daños a cualquier servicio público, obra o instalaciones pertenecientes al Municipio, existentes en la vía pública o en otro inmueble de uso común; la reparación de los daños será por cuenta del responsable

de la obra, vehículo, objeto o sustancias. Si el daño se causa al hacer uso de una concesión o de un permiso de cualquier naturaleza que haya otorgado el Ayuntamiento, podrá suspenderse dicho permiso hasta que el daño sea reparado.

Sección Única Tarifas

Obligatoriedad

Artículo 357. Todo usuario está obligado al pago de los servicios públicos que se presten, con base a las tarifas fijadas en los términos del Código Territorial y las leyes fiscales, dentro del plazo que en cada caso señale el recibo correspondiente.

TÍTULO SEXTO De las Construcciones, Alineamiento y Número Oficial

CAPÍTULO I Disposiciones Generales

Referencias normativas

Artículo 358. La ejecución de cualquier obra o edificación en el territorio del Municipio se sujetará a lo dispuesto en este Título, en los programas a que se refiere el Código Territorial y el presente Reglamento.

De las obras y elementos a regular

Artículo 359. Quedarán sujetas a estas disposiciones las intervenciones relacionadas con la construcción parcial o total de cualquier tipo de edificio, incluyendo: la demolición, la adaptación, la remodelación, la reparación o la restauración que se lleve a cabo en un inmueble y sus instalaciones, incluyendo desde luego, la colocación de postes, mallas, rejas, mojoneras o cualquier elemento físico delimitador, además de la realización de todo tipo de excavación, así como las obras de construcción o mantenimiento que se lleven a cabo en la vía pública.

Es competencia de la Dirección la autorización de dichos proyectos dentro de la cabecera municipal y en las comunidades rurales del Municipio.

Preservación de los materiales y sistemas de construcción

Artículo 360. En los centros de población declarados Patrimonio Cultural, en los centros históricos delimitados en los programas municipales, en las zonas de entorno del patrimonio cultural urbano y arquitectónico y en las zonas con valor escénico, deberán respetarse los materiales y sistemas tradicionales y regionales de construcción, de acuerdo a las disposiciones del Código Territorial.

Uso y destino de las construcciones

Artículo 361. El uso y destino de las construcciones se fijará tomando como base lo que establecen los programas previstos en el Código Territorial.

Prohibición para la ejecución de construcciones

Artículo 362. Queda prohibida la ejecución de construcciones susceptibles de ser ocupadas por personas, que se ubiquen en zonas de riesgo conforme lo que se determine en el Atlas de Riesgos del Municipio.

Evaluación del diseño de cimentaciones en suelos problemáticos

Artículo 363. Para la evaluación técnica del diseño de cimentaciones en suelos problemáticos y en terrenos que por su topografía o calidad sean considerados de riesgo o con características particulares, deberá realizarse a través de un dictamen de un perito de obra.

Objetivos específicos

Artículo 364. 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 Constancia 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 Obra, del Perito de Proyecto y Perito Supervisor, precisando requisitos, supuestos para la admisión y renovación, así como tiempos de respuesta;
- IV. Definir las obligaciones, atribuciones y alcances sobre las responsabilidades de los Peritos de Proyecto, Obra y de Supervisión;
- 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.

Alcances de la normatividad

Artículo 365. 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.

Del responsable del proyecto de construcción

Artículo 366. La dirección y ejecución de un proyecto de construcción o parte de él, deberá realizarse bajo la responsiva de un Perito de Obra especializado, de conformidad con lo dispuesto por el presente Reglamento, instituyéndose como figura única responsable ante la Dirección y ante los propietarios o poseedores que lo contraten, con respecto a los proyectos en que tenga participación.

Disposiciones en materia de seguridad

Artículo 367. En los proyectos de construcción que presenten los Peritos Responsables de Obra sobre cualquier tipo de edificaciones, excepción hecha de casas habitación unifamiliares, se deberán de contemplar en lugares visibles, la señalización y equipo adecuado, así como los instructivos para casos de emergencia, en los que se consignarán las reglas que deberán observarse antes, durante y después del siniestro o desastre; asimismo, deberán señalarse las zonas de seguridad y las rutas de evacuación.

Del Alineamiento

Artículo 368. El Alineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio, respecto de la vía pública existente o con la futura conforme a lo señalado en el PMDUOET o por las disposiciones emitidas al respecto por el Ayuntamiento, indicando las restricciones que existen en cuanto a las vías de comunicación, la infraestructura, líneas de energía, ductos, arroyos, cañadas, cuerpos de agua y sus respectivos derechos de vía generados.

Del Número Oficial

Artículo 369. La Constancia de Número Oficial es el documento que emite la Unidad Técnica para identificación de un predio, en el que se señala el nombre del propietario del predio, superficie, medidas y colindancias que señala el instrumento con que acredita la propiedad, así como datos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; cuenta predial; calle; número asignado; fraccionamiento, colonia, comunidad o barrio, y en ningún caso se otorgará en zonas irregulares o en vialidades que no cuenten con urbanización o con designación oficial para su nomenclatura.

Constancia de Alineamiento y Permiso de Uso de Suelo

Artículo 370. La Unidad Técnica, a solicitud del propietario de un predio en que se precisa al uso que se pretende dar al mismo, expedirá un documento con los datos del alineamiento oficial en el que se fijarán las restricciones específicas de cada zona o las particulares de cada predio, ya sea que se encuentren establecidas por el PMDUOET, o por la Dirección conforme a las facultades que se le confieren en el artículo 372 de este ordenamiento. Esta Constancia será válida durante 180 días naturales, contados a partir de la fecha de su expedición. La ejecución de toda obra nueva, la modificación o ampliación de una que ya exista, requiere para que se expida el Permiso respectivo, la presentación de la Constancia de Alineamiento oficial y Permiso de Uso de Suelo.

Modificación del alineamiento

Artículo 371. Si a la presentación de solicitud del Permiso de Construcción se hubiese modificado el alineamiento en los términos del artículo 368, el proyecto deberá ajustarse a los nuevos requerimientos. Si la modificación ocurriera después de concedida el Permiso de Construcción se ordenará la suspensión de los trabajos para que se revise el proyecto de construcción y se ajuste a las normalidades y limitaciones que se señale en la nueva constancia de alineamiento.

Restricciones

Artículo 372. La Dirección establecerá las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para el uso de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en determinadas zonas, en fraccionamiento, en lugares o en casos concretos, y las hará constar en los permisos, constancias o alineamientos que expida, quedando obligados los propietarios o poseedores de los inmuebles a respetarla. Se requerirá autorización expresa de la Jefatura de Medio Ambiente para derribar árboles, independientemente de cumplir con lo establecido por la ley forestal y su reglamento, así como con las demás disposiciones legales aplicables a la materia.

La propia Dirección hará que se cumplan las restricciones que existan derivadas de la Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato.

CAPÍTULO II

De los Permisos de Alineamiento, Número Oficial y de las Normas para su Asignación

Constancias y Permisos

Artículo 373. En materia de control del desarrollo urbano, la Dirección expedirá los siguientes Permisos:

- I. Constancia de Factibilidad.
- II. Constancia de Alineamiento;
- III. Constancia de Número Oficial;
- IV. Permiso de Uso de Suelo, (SARE, Medio y Bajo Impacto, e Infraestructura Especial);
- V. Permiso de Construcción;
- VI. Permiso de Ocupación de Vía Pública, y
- VII. Constancia de Terminación de Obra.

De la obligatoriedad de su obtención

Artículo 374. Para la realización de obras públicas y privadas, así como para la utilización o uso de predios, es obligatorio obtener previamente los Permisos a que se refiere el artículo anterior.

Vigencia de los Permisos

Artículo 375. Los Permisos antes señalados tendrán una vigencia limitada de un año a partir de la fecha de expedición para su notificación ante las autoridades y dependencias, y en el caso del de uso de suelo, anualmente deberá tramitarse la renovación del mismo.

La Constancia de Alineamiento y Número Oficial, tendrán una vigencia igual al PMDUOET; de tal forma que, si este se modifica, deberá obtenerse una nueva.

Trámites posteriores

Artículo 376. Cualquier otro trámite posterior respecto de los Permisos ya otorgados, se deberá presentar ante la Unidad Técnica en documentos originales y una copia de los mismos.

Especificaciones

Artículo 377. La obtención de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial quedará sujeta a los siguientes casos:

- I. Predio que forme parte de un desarrollo autorizado;
- II. Cualquier predio sin importar su superficie, pero de acuerdo a su ubicación establecida en el PMDUOET, y
- III. Los predios con una superficie mayor de 1,000 m², y que no pertenezcan a un desarrollo autorizado.

Del Número Oficial

Artículo 378. Corresponderá únicamente a la Unidad Técnica realizar los procedimientos necesarios para revisar la numeración oficial, así como asignar el número oficial a fincas, lotes baldíos o predios, que tengan frente a la vía pública.

Colocación y características del Número Oficial

Artículo 379. El Número Oficial debe ser colocado en parte visible de la entrada de cada predio, y tener características que lo hagan claramente legible.

Especificaciones técnicas

Artículo 380. La numeración oficial se asignará por centenas para cada cuadra y 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.

Los ejes señalados para el inicio de la numeración son:

- I. Avenida Benito Juárez y Avenida Zaragoza para las calles que corren de Oriente a Poniente y de Poniente a Oriente, y
- II. Calle Morelos y calle Manuel Doblado para las calles que corren de Norte a Sur y de Sur a Norte.

Cuando no puedan ser tomados como referencia los ejes anteriormente señalados, se tomará como eje la vialidad urbana principal o la de mayor jerarquía a la vialidad que se trate.

Numeración en caso de división o fusión de inmuebles

Artículo 381. 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.

Características de la numeración oficial

Artículo 382. A partir de los ejes que determine la Unidad Técnica, 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.

De la numeración en esquinas

Artículo 383. 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 Unidad Técnica.

Numeración en fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 384. 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 sido asignado por el misma Dirección y dentro del plazo que la misma le otorgue.

Del número exterior de los desarrollos en condominio

Artículo 385. Para condominios horizontales y verticales, la Unidad Técnica 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.

Del cambio de número oficial

Artículo 386. 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. Así mismo, deberá de conservar el número oficial anterior, agregando la palabra “antes”, por el tiempo que marque la propia Dirección.

Del registro de los cambios en la numeración oficial

Artículo 387. Corresponde a la Dirección hacer constar en sus archivos cualquier cambio de numeración oficial, donde se incluirá tanto el anterior como el actual.

Motivos para el cambio de número oficial

Artículo 388. 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 lo determine por así convenir al interés general.

CAPÍTULO III

Requisitos para Obtener la Constancia de Alineamiento y Número Oficial

Documentación requerida

Artículo 389. Para obtener esta Constancia 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 de la Constancia de Alineamiento en el formato que proporcione la Unidad Técnica, debidamente llenada, anexando croquis de ubicación;
 - b) Copia fotostática de escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
 - c) Copia fotostática de una identificación oficial del propietario o gestor; y
 - d) Copia fotostática de recibo del pago efectuado del impuesto predial del año fiscal en que se realiza el trámite.
- II. Cualquier predio sin importar su superficie, pero de acuerdo a su ubicación establecida en el PMDUOET:
 - a) Presentar solicitud de la Constancia de Alineamiento en el formato que proporcione la Dirección, debidamente llenada;
 - b) Copia fotostática de escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

- c) Copia fotostática de una identificación oficial del propietario o gestor;
- d) Copia fotostática de carta poder o representación legal notariada en caso de que el propietario no firme la solicitud;
- e) Copia fotostática del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en que se realiza el trámite, y
- g) Croquis de localización del predio, referida a los números de predios colindantes, además de las calles de la zona en que se ubica, y en el caso de que no existan estas referencias deberá presentar el levantamiento topográfico, señalando líneas de energía, caminos y cualquier otro elemento que le dé acceso o que le genere limitantes, dicho levantamiento deberá ser referido a coordenadas UTM y en formato DWG.

En caso de que el predio esté muy accidentado o existan accidentes naturales, deberá indicar las curvas de nivel correspondientes.

III. Los predios con una superficie mayor de 1,000 m², y que no pertenezcan a un desarrollo autorizado:

- a) Presentar solicitud de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial en el formato que proporcione la Dirección, debidamente llenada, original y dos copias;
- b) Copia fotostática de una identificación oficial del propietario o gestor;
- c) Copia fotostática notariada de carta poder o representación legal notariada en caso de que el propietario no realice los trámites;
- d) Copias fotostáticas certificadas de las escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- e) Copia fotostática de recibo del pago efectuado del impuesto predial del año fiscal en que se realiza el trámite; y
- f) Levantamiento topográfico, señalando líneas de energía, caminos y cualquier otro elemento que le dé acceso o que le genere limitantes, dicho levantamiento deberá ser referido a coordenadas UTM y en formato DWG.

En caso de que el predio esté muy accidentado o existan accidentes naturales, deberá indicar las curvas de nivel correspondientes.

CAPÍTULO IV De los Permisos de Construcción

Solicitud

Artículo 390. Para solicitar permiso para edificar obra nueva o intervenir un inmueble de la cabecera municipal y comunidades rurales se deberá sujetarse a lo dispuesto en el presente Reglamento.

Obtención previa del Permiso de Uso de Suelo

Artículo 391. Para la ejecución de cualquier obra, instalación o edificación se deberá obtener el Permiso de Construcción respectivo, para lo que se deberá obtener previamente el Permiso de Uso de Suelo.

En edificaciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, si se efectúan las modificaciones requeridas por la Dirección para cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias en la materia.

Identificación del inmueble en que se efectuará la construcción

Artículo 392. Para el otorgamiento de los permisos a que se refiere este Título, la Dirección requerirá del solicitante que identifique, mediante la clave catastral, el inmueble en que se haya de efectuar la construcción de que se trate.

La Dirección enviará mensualmente a la Tesorería Municipal, una relación de los Permisos de Construcción que haya otorgado durante el periodo inmediato anterior.

Contenido del Permiso de Construcción

Artículo 393. Los Permisos de Construcción contendrán:

- I. Las limitaciones y modalidades en materia de vialidades urbanas y áreas verdes, que se establezcan en los programas municipales;
- II. Las condiciones relativas a las áreas de maniobras y de estacionamiento;
- III. Los coeficientes de ocupación del suelo y de densidad poblacional aplicables;
- IV. El alineamiento y número oficial respectivos;
- V. Las especificaciones técnicas aplicables a las cimentaciones;
- VI. Las condiciones o limitaciones para el uso de agua potable en la ejecución de las obras de que se trate;
- VII. La clave catastral correspondiente al inmueble en que se autorice la obra de que se trate, y
- VIII. Las demás estipulaciones previstas en los reglamentos municipales.

Ocupación o modificación de la vía pública

Artículo 394. Para ocupar o modificar la vía pública en cualquier proceso de edificación, modificación, reparación o demolición, o en general toda clase de obras de naturaleza similar, será necesario el otorgamiento previo del permiso correspondiente, expedido por la Dirección, en coordinación con la Dirección de Movilidad Municipal para prevenir cualquier impacto en la movilidad.

Obras en edificaciones peligrosas o ruinosas

Artículo 395. Para efectuar obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas se requerirá el otorgamiento del permiso correspondiente por parte de la Dirección, en los términos de este Reglamento.

Obras en Monumentos Arqueológicos e Históricos Catalogados

Artículo 396. Es competencia del INAH la autorización de los proyectos de intervención para la ejecución de cualquier tipo de obra en los monumentos arqueológicos e históricos catalogados.

Supuestos en que no se expedirán permisos

Artículo 397. No se expedirán permisos para construir en fracciones o lotes provenientes de divisiones o fusiones de inmuebles no autorizadas; así como viviendas nuevas en predios ya existentes con superficies menores a 105 metros cuadrados que no sean fracciones remanentes de afectaciones por obras públicas, se sujetará a lo dispuesto por el PMDUOET.

CAPÍTULO V

De los Requisitos Comunes para Solicitar el Permiso de Construcción

Requisitos comunes

Artículo 398. Son requisitos comunes para el otorgamiento del Permiso de Construcción en sus diversas modalidades:

- I. Presentar formato de solicitud debidamente completado y firmado por el propietario, poseedor o el representante legal de cada uno de ellos;
- II. Anexar copia de identificación oficial del propietario o representante legal, en el caso de este último deberá exhibir el documento que acredite su personalidad y facultades;
- III. Si el Permiso es solicitado por el arrendatario, comodatario o cualquier otro poseedor derivado, presentará original del contrato o documento en que conste el acto jurídico correspondiente, sin necesidad de certificación de firmas ante fedatario

público, y copia de credencial de elector para cotejo de firmas; así como copia simple de la escritura de propiedad inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

IV. Adjuntar original y copia de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, a excepción de los fraccionamientos y desarrollos en condominio autorizados por el Municipio;

V. Copia del recibo predial del año en curso, sin adeudos;

VI. Copia del último recibo de pago de servicio de energía eléctrica o agua potable;

VII. Cubrir el costo del Permiso de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente, excepción hecha de la que se refiere a la modalidad de autoconstrucción, la cual será gratuita;

VIII. Presentar los planos básicos mínimos que en su caso se establezcan en el presente Reglamento, firmados por un PRO registrado ante el Municipio;

IX. Memoria de cálculo, si se requiere, y

X. Cumplir con la normativa en materia de usos del suelo.

Actividades que requieren de autorización de la Dirección

Artículo 399. Sin perjuicio de lo que señala el artículo anterior, así como de los requisitos específicos para cada modalidad del Permiso de Construcción, se requiere autorización de la Dirección 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;

IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública, y

V. Las excavaciones a cortes cuya profundidad sea mayor de sesenta centímetros. En ese caso, la autorización tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por el Permiso de Construcción respectiva o se trate de pozos con fines de exploración para estudios de mecánica de suelos.

Al otorgar autorización para las obras anteriormente descritas, la Dirección de Obras señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales sea concedida.

Los propietarios o poseedores estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes a satisfacción de la Dirección de Obras o el pago de su importe cuando esta última las realice.

CAPÍTULO VI

Obras que requieren Permiso de Construcción

Tipos de obras

Artículo 400. Requieren de 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 del 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

CAPÍTULO VII

De la Clasificación de los Permisos de Construcción

Sección Primera

Del Permiso de Construcción para Obras Nuevas

Requisitos adicionales para Obras Nuevas Unifamiliares

Artículo 401. Tratándose de Obra Nueva para Uso Habitacional Unifamiliar, además de los requisitos comunes que señala el presente Reglamento para los Permisos de Construcción, se requerirán tres copias de los planos básicos mínimos, firmados por el propietario o poseedor, así como por el Perito Responsable de Obra.

Requisitos adicionales para Obras Nuevas con Uso no Habitacional

Artículo 402. En el caso de Obra Nueva para Uso no Habitacional, Individual o de una Sola Unidad, además de los requisitos comunes que señala el presente Reglamento para los Permisos de Construcción, se requerirá lo siguiente:

- I. Original y copia de la Información de Uso de Suelo;
- II. Original y copia de las resoluciones positivas, oficio y plano, de acuerdo a la normativa aplicable, y
- III. Tres copias del proyecto, con los planos requeridos de acuerdo al uso autorizado, firmados por el propietario o poseedor, así como por el Perito Responsable de Obra y los corresponsables, en su caso.

Requisitos adicionales para edificios de departamentos, oficinas, centros comerciales o similares para renta

Artículo 403. Para obra nueva 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. Original y copia de la Información de Uso de Suelo;
- II. Original y copia de las resoluciones positivas, oficio y plano, solicitadas en la Información de Uso de Suelo, y

III. Tres copias del proyecto, con los planos requeridos de acuerdo a este tipo de Permisos, firmados por el propietario o poseedor, por el Perito Responsable de Obra y por el corresponsable registrado ante la Dirección, en su caso.

Sección Segunda **Del Permiso de Construcción para Ampliaciones**

Requisitos adicionales para ampliaciones

Artículo 404. 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 y planos anteriores o copia del avalúo catastral o levantamiento del estado actual de la construcción para acreditar la construcción existente;

II. Tres copias del proyecto de ampliación, diferenciando las áreas existentes de la ampliación, firmados por el propietario o poseedor, y por el Perito Responsable de Obra en su caso, y

III. Memoria de cálculo, si se requiere.

De la responsiva

Artículo 405. La responsiva del Perito Responsable de Obra, y de los planos básicos mínimos que establece este Reglamento, deberán ser proporcionados por parte de los colegios de profesionistas, de manera gratuita y sin distinción alguna a los interesados, cuando se trate de ampliaciones por techumbre en zonas habitacionales, que cumplan con los requisitos siguientes:

I. Incrementen como máximo 60 m² de la superficie cubierta construida en el inmueble;

II. Que no impliquen edificación alguna por encima de ellas, y

III. Que no se tengan claros mayores a 4 metros entre apoyos principales.

Para las ampliaciones en usos habitacionales que no se encuentren comprendidos en el supuesto que establece el presente artículo, el interesado deberá contratar a su costa, los servicios del Perito Responsable de Obra, así como la elaboración de los planos básicos mínimos que refiere el presente Reglamento.

Requisitos adicionales para ampliación de inmuebles con Uso no Habitacional

Artículo 406. Para Ampliación de Inmuebles con Uso no Habitacional, además de los requisitos comunes que señala el presente Reglamento para los Permisos de Construcción, se requiere lo siguiente:

I. Original y copia de la Información de Uso de Suelo;

II. Original y copia de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial;

III. Original y copia de las resoluciones positivas, oficio y plano, solicitadas en la Información de Uso de Suelo;

IV. Copia de permisos, licencias y planos anteriores autorizados o copia del avalúo catastral o levantamiento del estado actual de la construcción, y

V. Tres copias del proyecto de ampliación, diferenciando las áreas existentes de la ampliación.

De las prohibiciones

Artículo 407. 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 profesionalista 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 Tercera **Del Permiso de Construcción para Reconstrucciones**

Definición y requisitos

Artículo 408. 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 Cuarta **Del Permiso de Construcción para Reestructuraciones**

Requisitos adicionales

Artículo 409. La Reestructuración implica 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 requerirán tres copias del proyecto, indicando los elementos que se reestructuran. El proyecto en este caso deberá estar firmado por el propietario o poseedor, y por un profesionalista o especialista en proyectos estructurales y la obra deberá contar con un Perito Responsable de Obra registrado en el Municipio.

Medidas de seguridad

Artículo 410. 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 profesionalista o especialista en proyecto estructural.

De la responsiva

Artículo 411. En el caso de usos habitacionales se atenderá a lo que dispone el artículo 409. En el entendido de cuando se requiera Perito Responsable de Obra, la responsiva que este otorgue, abarcará la validación de la parte estructural, así como el procedimiento y las medidas de seguridad que se vayan a emplear en tratándose de edificaciones peligrosas o ruinosas.

Sección Quinta **Del Permiso de Construcción para Restauraciones de Inmuebles Catalogados y sus Colindantes.**

Definición y características

Artículo 412. La Restauración de inmuebles catalogados y sus colindantes, constituyen el conjunto de operaciones tendientes a conservar un bien cultural, mantener un sitio, un monumento histórico o artístico en estado de servicio, conforme a sus características originales históricas, constructivas y estéticas.

Autorización federal

Artículo 413. Para las restauraciones de bienes inmuebles referidos en el artículo anterior, deberá estarse, además de lo dispuesto por el presente Reglamento, a la autorización de la autoridad federal competente, así como a los requisitos y formalidades que exija la normativa aplicable.

Sección Sexta

Del Permiso de Construcción para Demoliciones

Requisitos adicionales para demoliciones

Artículo 414. Tratándose de demoliciones, además de los requisitos comunes que señala el presente ordenamiento para los Permisos de Construcción se requiere lo siguiente:

- I. Original y copia de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, solo en caso de que la demolición afecte el paramento con la vía pública;
- II. Información de Uso de Suelo, en caso de usos no habitacionales;
- III. Carta dirigida a la Unidad Técnica en la que se indiquen las razones por las cuales se pretende realizar la demolición y el uso que se le dará al área demolida;
- IV. Tres copias del levantamiento actual de la construcción indicando el área a demoler. Para demoliciones mayores a 16 m², el proyecto de demolición deberá estar avalado por un profesionista o especialista en proyectos estructurales en estructuras, firmado por el propietario o poseedor. Además, la obra deberá contar con un Perito Responsable de Obra, en casos de demoliciones totales el inmueble deberá estar completamente desocupado, y
- V. Autorización correspondiente de la autoridad estatal o federal en el caso de ser monumento o sitio histórico e inmuebles catalogados.

Medidas de seguridad

Artículo 415. Para efectuar obras de demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas, adjunto a la solicitud respectiva se deberá acompañar una memoria en que se especifique el procedimiento y las medidas de seguridad que se vayan a emplear, avaladas por el profesionista o especialista en proyecto estructural.

De la responsiva

Artículo 416. Para los grupos de uso habitacionales, sólo se deberá presentar la responsiva del PRO, la cual abarcará la validación del proyecto de demolición, así como el procedimiento y las medidas de seguridad que se vayan a emplear en tratándose de edificaciones peligrosas o ruinosas.

Sección Séptima

Del Permiso de Construcción Especial

Tipos de obras que lo requieren

Artículo 417. Requieren de Permiso de Construcción Especial la realización de obras e instalaciones que a continuación se indican:

- I. Para realización de trabajos preliminares y de cimentación;
- II. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura excedente de 3.0 metros;
- III. Los tapiales que invaden la acera en una anchura superior a 50 centímetros;
- IV. La instalación, de ascensores para personas en espacios o inmuebles de uso público de intensidad media y alta de montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico para lo cual, como requisito, deberá acompañar su solicitud con la memoria y proyecto avalados por un especialista en instalaciones de este tipo.

Quedan fuera de esta fracción, las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo, sistema eléctrico o de seguridad;

V. Los conjuntos habitacionales y los desarrollos en condominio, y

VI. Las no consideradas en el presente ordenamiento.

Requisitos adicionales

Artículo 418. Para el Permiso de Construcción Especial además de los requisitos comunes que señala este Reglamento, se requiere lo siguiente:

I. Tres copias de los planos necesarios que indiquen los trabajos que se realizarán, y

II. Memoria en que se especifique el procedimiento y las medidas de seguridad que se vayan a emplear, avaladas por el especialista respectivo.

Modalidades del Permiso Especial para fraccionamientos y desarrollos en condominio habitacionales

Artículo 419. Tratándose de fraccionamientos y desarrollos en condominio, los requisitos para la obtención del Permiso Especial, serán los mismos que los señalados por este ordenamiento para el Permiso de Construcción para Obras Nuevas de uso habitacional.

Se expedirán Permisos de conjuntos habitacionales para proyectos tipo idénticos, ubicados dentro de una misma manzana.

Se deberá tramitar un Permiso de Construcción diferente por manzana, clúster, isla, o conjunto de unidades limitadas por circulaciones peatonales o vehiculares.

Modalidades del Permiso Especial para fraccionamientos y desarrollos en condominio NO habitacionales

Artículo 420. Para el caso de fraccionamientos y desarrollos en condominio no habitacionales o mixtos, los requisitos para obtener el Permiso Especial, serán además de los señalados por este Reglamento para el Permiso de Construcción para Obras Nuevas de Uso no Habitacional, los siguientes:

I. Dentro de la memoria descriptiva del proyecto estructural, deberán indicarse los espacios que estructuralmente pueden ampliarse de manera vertical con la estructura para la cual fueron diseñados, esta será responsabilidad del profesionista que realice el cálculo y diseño estructural, y

II. Plano de sembrado indicando la ubicación de las unidades con proyecto tipo en la manzana, clúster, isla, o conjunto de unidades o plantas tipo, para las que se solicita el Permiso.

De los permisos previos al de Construcción Especial

Artículo 421. Previo a la obtención del Permiso de Construcción Especial, se podrá solicitar el Permiso para Realización de Trabajos Preliminares y de Cimentación, la cual consiste en la autorización de todas aquellas actividades que comprendan la limpieza de terreno, movimiento de tierras, trazo, excavación, relleno, nivelación, compactación y cualquier procedimiento de cimentación.

Condiciones para el otorgamiento de los permisos previos

Artículo 422. Se podrá autorizar el Permiso para Realización de Trabajos Preliminares y de Cimentación, siempre y cuando se actualicen la totalidad de los supuestos siguientes:

I. Que se trate edificaciones nuevas;

II. Que la construcción tenga una superficie mayor a los 60 m² y requiera de un Perito Responsable de Obra;

III. Que el uso sea predominante o compatible con la zona en que se ubique, y

IV. Que no se trate de usos con normas particulares.

Requisitos

Artículo 423. Para la obtención del Permiso para Realización de Trabajos Preliminares y de Cimentación, se requiere lo siguiente:

- I. Presentar formato de solicitud debidamente completado y firmado por el propietario, poseedor o representante legal;
- II. Copia de Identificación oficial del Propietario o poseedor;
- III. Cubrir el costo del Permiso de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente, y
- IV. Solicitud y planos firmados por el PRO, en casos de edificación.

Del contenido

Artículo 424. El Permiso para Realización de Trabajos Preliminares y de Cimentación establecerá:

- I. Las condicionantes necesarias para su ejecución, y
- II. El plazo en que el interesado habrá de integrar el expediente para la autorización del Permiso de Construcción en su modalidad de Obra Nueva.

Vigencia

Artículo 425. El Permiso para realización de Trabajos Preliminares y de Cimentación, estará vigente por el mismo plazo que se otorgó al particular para integrar el expediente para la obtención del Permiso de Construcción; pudiendo prorrogarse a criterio de la Dirección.

Esta autorización en ningún caso se considerará un Permiso de Construcción, por lo que el solicitante deberá continuar con los trámites para su obtención.

Prórroga excepcional

Artículo 426. En caso de que el solicitante no obtenga el Permiso de Construcción en el tiempo determinado por la Dirección, podrá otorgarse prórroga por una sola ocasión del Permiso para la realización de Trabajos Preliminares y de Cimentación, tratándose de construcciones que excedan los 500 m² de construcción.

CAPÍTULO VIII

De la Expedición, Vigencia y Renovación de los Permisos de Construcción

Vigencia

Artículo 427. La vigencia del Permiso de Construcción que se expida, estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar y será fijada de conformidad con las bases que al efecto señale el presente Capítulo.

Tiempo de respuesta

Artículo 428. 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 5 días hábiles. Dentro de dicho término, la Unidad Técnica deberá expedir el Permiso correspondiente o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

Plazo para cumplimentar requisitos omitidos

Artículo 429. Cuando los solicitantes no cumplan con los requisitos que exige el presente Reglamento para la expedición del Permiso de Construcción, la Unidad Técnica requerirá al solicitante a fin de que, en un plazo de tres días hábiles, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

Consideraciones y restricciones en el pago de derechos

Artículo 430. El Permiso, memorias, 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 del Permiso y el expediente será enviado al archivo general.

Lo anterior sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor el propietario, poseedor o el Perito Responsable de Obra por infracciones a la normativa aplicable, aun cuando la solicitud haya sido cancelada.

En este supuesto, el propietario o poseedor deberá tramitar nuevamente el Permiso.

El propietario o poseedor podrá recoger sus documentos originales en el archivo general de la Unidad Técnica de acuerdo a los procedimientos que le sean indicados.

Plazo de vigencia del Permiso

Artículo 431. El plazo de vigencia del Permiso de Construcción se fijará por la Dirección, otorgando para ese efecto un término de hasta 12 meses; o bien a petición del propietario o poseedor y en función de la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar, la Unidad Técnica podrá otorgar el Permiso respectivo con una vigencia menor de hasta 30 días, o mayor hasta 24 meses.

Caducidad de la vigencia

Artículo 432. Si concluido el plazo de vigencia del Permiso de Construcción, la obra autorizada no se hubiere terminado, para continuarla deberá obtenerse la renovación correspondiente, el cual podrá ser hasta por un término igual a la vigencia de dicho Permiso.

Del plazo para solicitud de renovación

Artículo 433. La renovación deberá solicitarse dentro de los 15 días hábiles previos a la fecha de vencimiento del Permiso; concluido dicho término, será necesario obtener nuevo Permiso para continuar la construcción.

Plazo para el análisis técnico del expediente

Artículo 434. Sin perjuicio del Permiso de Construcción expedido, la Unidad Técnica analizará en un plazo máximo de 15 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 y que la información sea verdadera.

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 comunicarán las inconsistencias encontradas por una sola ocasión al propietario, poseedor o Perito Responsable de Obra para sean solventadas y, en su caso, realizar la reparación de los daños.

Lo anterior independientemente de las responsabilidades de carácter civil, penal o administrativo que pudieran derivarse.

CAPÍTULO IX

Obras que no requieren Permiso de Construcción

Excepciones

Artículo 435. Quedan exceptuados del Permiso de Construcción:

- I. Resanes y aplanados, interiores o exteriores en paredes, pisos o techos;
- II. Trabajos de impermeabilización;
- III. Pintura interior o exterior;

- IV. Colocación de portones, rejas o cancelería, siempre que tengan una altura total inferior a tres metros;
- V. Reparación de tuberías de agua o de gas, albañales o instalaciones sanitarias;
- VI. Divisiones, interiores o exteriores, que no afecten la estructura de la construcción;
- VII. Cercado de lotes baldíos, siempre que tengan una altura total inferior a tres metros y no se cierre alguna vialidad urbana;
- VIII. Trabajos de mantenimiento o conservación que no afecten substancialmente obras previamente aprobadas mediante un permiso de construcción, y
- IX. Obras urgentes o preventivas de accidentes, siempre que se dé aviso a la autoridad competente en caso de afectaciones estructurales, a la vialidad urbana o a los predios colindantes.

CAPITULO X

Pago de Derechos

Obligatoriedad de pago y plazo para la cancelación del Permiso

Artículo 436. Todo Permiso causará los derechos que fijen las tarifas vigentes. Los Permisos de Construcción y los planos aprobados se entregarán al interesado cuando este hubiese cubierto el monto de todos los derechos que haya generado su autorización. Si en un plazo de treinta días a partir de su aprobación, el Permiso no se expidiese por falta de pago de derechos, se podrá cancelar la solicitud correspondiente.

CAPÍTULO XI

De las Prohibiciones para el Otorgamiento del Permiso de Construcción

Casos de improcedencia

Artículo 437. 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 o fusión efectuada sin autorización de la Dirección;
- II. Que los lotes tengan un frente menor de seis metros a la vía pública y una superficie menor de 105 m², excepción hecha cuando el propietario cuente con la Escritura Pública correspondiente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y obtenga el alineamiento respectivo;
- III. Si no se cumplen los requisitos establecidos para el uso de suelo de acuerdo con el PMDUOET, los programas que de este deriven, el presente Reglamento y demás normativa aplicable;
- IV. Cuando no se cumpla con la totalidad de los requisitos que prevé este ordenamiento para las diversas modalidades de Permisos de Construcción, y
- 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.

Casos que requieren autorización especial

Artículo 438. Sin perjuicio de lo que señala el artículo anterior, así como de los requisitos específicos para cada modalidad del Permiso de Construcción, se requiere autorización de la Unidad Técnica 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 señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales sea concedida.

Los propietarios o poseedores estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes a satisfacción de la Dirección de Obras o el pago de su importe cuando esta última las realice.

CAPÍTULO XII

De la Función de los Peritos Especializados

Intervención obligatoria de un perito

Artículo 439. El proyecto, ejecución y supervisión de cualquier obra de construcción requerirá la intervención de los peritos especializados.

Clasificación de los peritos

Artículo 440. Los peritos, se clasifican según su desempeño y especialidad, en:

I. Peritos de proyecto: profesionistas en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil, el urbanismo u otra equivalente, con experiencia en la materia, responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos;

II. Peritos de obra: profesionistas en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil u otra equivalente, con experiencia en la materia, responsables del control y construcción de cualquier obra, para que se realice conforme a las disposiciones del Código Territorial, el presente Reglamento y el PMDUOET, a las normas técnicas de construcción, seguridad, diseño y calidad de los materiales, a los proyectos ejecutivos y especificaciones aprobados por la Dirección, así como a los permisos y resoluciones en materia de evaluación del impacto ambiental;

III. Peritos supervisores: profesionistas en las ramas de la arquitectura, el urbanismo o cualquiera de las ingenierías afines a los proyectos objeto de la supervisión, con experiencia en la materia, quienes fungen como auxiliares de las autoridades municipales en la verificación de las obras de construcción, urbanización o edificación, con el propósito de que estas se ejecuten estrictamente de acuerdo a los proyectos y especificaciones aprobados por la Dirección, a la que rendirán periódicamente los informes correspondientes a su función y notificarán, de inmediato, las incidencias que detecten con motivo del ejercicio de la misma, y

IV. Perito Estructural: representa la evaluación y estudio que realiza el perito sobre el problema encomendado de alguna estructura o construcción para luego entregar un informe o dictamen con sujeción a lo dispuesto por la ley y aplicando las Normas correspondientes.

Función de los Peritos Supervisores

Artículo 441. Los peritos supervisores tendrán una función de auxilio a las autoridades municipales y actuarán a petición de las mismas.

Registro de los peritos

Artículo 442. Los peritos deberán tramitar y obtener su inscripción en el registro que para tal efecto lleva la Dirección y deberán actualizar su vigencia cada año.

Para acreditar la experiencia en la materia, los peritos presentarán a la Dirección las constancias de la capacitación recibida, impartida por instituciones de educación superior o tecnológica y, en su caso, la certificación de competencias ocupacionales y laborales que corresponda a la clasificación respectiva.

El trámite y obtención de la inscripción en el registro a que se refiere este artículo no podrá condicionarse, en forma alguna, a la afiliación a cualquier organización, colegio o cámara.

El registro se deberá refrendar anualmente, acreditando haber cumplido satisfactoriamente los requisitos de acreditar la actualización ante la Dirección o constancias de haberse actualizado en los conocimientos sobre el PMDUOET, el Código Territorial, el presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias relacionadas con la especialidad.

Tratándose de peritos estructurales, con la solicitud de refrendo, el perito deberá adjuntar el listado de las obras para las que emitió su responsiva, y se haya otorgado el permiso.

Certificación de competencias ocupacionales y laborales

Artículo 443. El Ayuntamiento podrá celebrar convenios y acuerdos con las dependencias y entidades de la administración pública federal o estatal, así como con colegios de profesionistas, cámaras empresariales, e instituciones de educación tecnológica o superior, para promover la certificación de competencias ocupacionales y laborales de los peritos a que se refiere este Capítulo.

Incompatibilidad

Artículo 444. Los peritos de proyecto y de obra no podrán ejercer como perito supervisor en las obras en que hayan intervenido con tal carácter.

Supervisión de la ejecución de la obra pública

Artículo 445. La supervisión de la ejecución de obra pública se sujetará a las disposiciones de la Ley de Obra Pública y Servicios relacionados con la misma para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Obligación de realizar la supervisión

Artículo 446. Cuando el Municipio cobre los derechos por supervisión de obra, tendrá la obligación de realizarla directamente a través de los peritos supervisores.

CAPÍTULO XIII

Obligaciones y Atribuciones del Perito Responsable de Obra

De la responsabilidad del perito

Artículo 447. El PRO será siempre y en todo momento el responsable frente a la Dirección de todos los proyectos y obras que ejecute de manera conjunta o separadamente con los peritos especiales.

De las funciones del PRO

Artículo 448. El PRO es el enlace técnico con la Dirección y debe verificar conjuntamente con el propietario o poseedor, el cumplimiento de todas y cada una de las especificaciones técnicas de edificación que autorizó la misma como parte del Permiso de Construcción, 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 Técnicos, a las Normas Mexicanas (NMX) y a las Normas Oficiales Mexicanas (NOM).

Casos que requieren de un Perito Responsable de Obra

Artículo 449. Las obras en las que será obligatoria la intervención de un PRO serán en los siguientes casos:

- I. En obras nuevas que rebasen los 90 m² de superficie;
- II. En las remodelaciones que rebasen los 80 m², y
- III. Las construcciones señaladas en el presente ordenamiento y en los Manuales Técnicos respectivos

Límite de responsivas mensuales del PRO

Artículo 450. El PRO no podrá otorgar más de 7 responsivas mensuales a efecto de garantizar el pleno cumplimiento de la normativa aplicable y la observancia de las especificaciones técnicas en la ejecución de los proyectos u obras con base en el presente Reglamento y a los lineamientos dictaminados por la Dirección.

Casos en los que podrá nombrarse a un Representante Técnico

Artículo 451. En el caso que el PRO no cuente con la experiencia, especialidad y conocimientos necesarios para la ejecución de un proyecto constructivo en su totalidad, o bien quien por razones de distancia u otras responsabilidades no cuente con el tiempo disponible para dar seguimiento a las fases de gestión del proyecto constructivo u obra autorizada para su ejecución; podrá acreditar ante la Dirección a un Representante Técnico (RT), quien deberá contar con cédula profesional en las carreras de ingeniería o arquitectura indistintamente certificado por algún colegio u organismo de profesionistas o del ramo a nivel local, nacional o internacional ya sea gubernamental o de carácter privado, de acuerdo a las zona, impacto, giro y dimensión del proyecto así como a su clasificación en la Tabla de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio y sus requisitos específicos; debiendo además estar inscrito en el padrón de peritos autorizados por el Dirección; en caso contrario, el PRO deberá acreditar ante la Unidad Técnica que pueda hacerlo por sí mismo.

De las facultades legales delegadas al RT

Artículo 452. El Representante Técnico deberá acreditar ante la Dirección, con documento legal idóneo, que cuenta con facultades suficientes otorgadas por el propietario o desarrollador para tramitar de principio a fin todas las fases de gestión del proyecto constructivo u obra autorizada por la Dirección para su ejecución.

De los efectos y alcances legales del convenio entre el PRO y el RT

Artículo 453. Los derechos y obligaciones que se deriven o surjan del convenio o contrato confeccionado entre el RT y el PRO solamente surtirán efectos entre las partes, mas no así ante la Unidad Técnica, en donde únicamente será responsable para todos los efectos relacionados con las gestiones del proyecto constructivo, del cumplimiento de las normas técnicas establecidas por el Código Territorial y el presente Reglamento; así como de las incidencias que ocurran durante el proceso de construcción hasta la obtención de la Constancia de Terminación de Obra.

Obligaciones del PRO

Artículo 454. El Perito Responsable de Obra, tiene las siguientes obligaciones:

- I. Avalar y responder ante la Dirección de los trabajos y actuaciones que desempeñe el Representante Técnico (RT) durante todas las fases de gestión del proyecto constructivo u obra autorizada para su ejecución y deberá 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 establecidos en el presente Reglamento, para que pueda dirigir la ejecución de la obra de construcción;
- III. Dirigir la ejecución de la construcción 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 y número de registro del Perito Responsable de Obra ante la Dirección;
 - b) Nombre del constructor;

- c) Vigencia, tipo y número de 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 Responsable 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 la aprobación para su uso;
- d) Fecha de las visitas, observaciones e instrucciones del PRO, Constructor, Supervisión, Inspección;
- e) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra;
- f) Fecha de inicio y de terminación de cada etapa de la obra; y
- g) Incidentes de la obra.

Nota: 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;

XIV. En el supuesto de la fracción anterior, el PRO estará obligado a limitar el predio con la vía pública a través de una barda, reja o mallado metálico, cuando falte el muro de la fachada. En caso de que este ya esté construido, deberá clausurar los vanos que existan, de forma tal, que se impida el acceso a la construcción;

XV. Presentar ante la Dirección, el contrato de prestación de servicios profesionales que celebre con el propietario o poseedor, así como con los corresponsables, donde se detalle las obras a realizar en la edificación, los alcances en la ejecución de la obra, así como el número de visitas a efectuar;

XVI. Asegurarse que los corresponsables que contraten al tenor de la fracción anterior, cuenten con la debida experiencia, conocimientos, capacidad, seriedad y responsabilidad que los mismos demandan;

XVII. Entregar al propietario, al término de esta, los manuales de operación y mantenimiento;

XVIII. Otorgar como parte de su servicio profesional, su responsiva e intervención de manera gratuita en las autoconstrucciones y ampliaciones por techumbres que establece el artículo 405, primer párrafo, del presente Reglamento, y

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

De la terminación anticipada de las funciones del PRO

Artículo 455. Las funciones del Perito Responsable de Obra, en aquellas obras para las que haya intervenido, terminarán cuando:

I. Ocurra cambio de PRO, a solicitud del propietario, poseedor o del mismo Perito Responsable de Obra, conjunta o separadamente, mismo que deberá ser notificado a la Dirección en un plazo máximo de 3 días hábiles. Este cambio no le exime al PRO, de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir;

II. No haya renovado o haya sido suspendido su registro ante la Dirección en su calidad de Perito Responsable 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 los incisos 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 Responsable 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 PRO, y

V. Cuando la Dirección autorice la ocupación o terminación de la obra.

Alcance de la responsiva del PRO que no culmine la construcción

Artículo 456. El término de las funciones del PRO, no le exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativo que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva profesional.

Del plazo para eximir al PRO de responsabilidades legales

Artículo 457. Para efectos del presente ordenamiento, la responsabilidad profesional y carácter administrativo de los PRO, 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.

CAPÍTULO XIV

Obras y Construcciones que afecten la Vía Pública

Permiso de ocupación de la vía pública

Artículo 458. Ningún particular ni persona moral podrá proceder a ejecutar construcciones, modificaciones o reparaciones en la vía pública, ni ejecutar obras que de alguna manera modifiquen las existentes, sin permiso de la Dirección; en el entendido de que dicha ocupación será transitoria y nunca en forma definitiva.

Sección Primera

De la Carga y Descarga de Materiales; de las Señales Preventivas para Obras; de las Rampas y Aceras; de la Pintura de Pisos; de los Voladizos y Salientes a la Vía Pública.

Carga y descarga de los materiales

Artículo 459. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse en la vía pública, de acuerdo a los horarios que fije la Dirección de Movilidad Municipal.

Materiales y escombros en la vía pública

Artículo 460. Los materiales destinados a obras públicas para servicios públicos, permanecerán en la vía pública sólo el tiempo preciso para la ejecución de esas obras. Inmediatamente después que se terminen estas, los escombros que resulten deberán ser retirados. A las obras privadas, se les concederá un máximo de 72 horas para que los escombros que resulten sean retirados, no pudiendo ocupar la vía pública con materiales de construcción.

Señales preventivas para obras

Artículo 461. Los escombros, excavaciones, y cualquier obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán señalizados con banderas y letreros durante el día y con señales claramente visibles durante la noche, por los propietarios o los encargados de las obras.

Rampas en aceras

Artículo 462. Los cortes en aceras y guarniciones para rampas en las entradas de vehículos a los predios, no deberán entorpecer ni hacer molesto el tránsito de peatones y siempre tendrá una superficie con acabado áspero o escobillado y pendiente de 2%. Por ningún motivo se aceptarán rampas con superficies lisas y resbalosas. La Dirección puede prohibir o autorizar en su caso, rampas móviles. El ancho mínimo de banqueta que deberá existir en los frentes y fachadas de las construcciones del Municipio, se regirá por lo dictaminado por la misma Dirección.

Ruptura de pavimento

Artículo 463. La ruptura del pavimento o banqueta en la vía pública, en la ejecución de obras públicas o privadas, requerirá del Permiso previo de la Dirección, quien fijará en cada caso las condiciones bajo las cuales autoriza, el solicitante estará obligado a la reparación correspondiente o al pago de esta, si la hiciera el Municipio a través de la Dirección de Obras Públicas.

Voladizos y salientes.

Artículo 464. Ningún elemento estructural, arquitectónico o de protección situada a una altura menor de 2.50 metros, podrán sobresalir del alineamiento, los que se encuentren a mayor altura y se sujetarán a lo siguiente:

- I. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada como pilastras, sardineles, marcos de puertas y ventanas, repisones, cornisas y cejas, podrán sobresalir del alineamiento hasta 10 cm;
- II. Los balcones abiertos podrán sobresalir del alineamiento hasta 40 cm, siempre que ninguno de los elementos este a menos de 2 metros de una línea de transmisión eléctrica;
- III. Las rejas en ventanas podrán sobresalir del alineamiento hasta 15 cm;
- IV. Las hojas de las ventanas podrán abrirse al exterior, siempre que ninguno de sus elementos este a una distancia menor de 2 metros de una línea de transmisión eléctrica, y
- V. Los toldos de protección frente a la entrada de los edificios, se colocarán sobre estructuras desmontables, pudiendo sobresalir del alineamiento, el ancho de la acera disminuido en 50 cm.

Los propietarios de marquesinas, cortinas de sol y toldos de protección, están obligados a conservarlos en buen estado y presentación decorosa. Los Permisos que se expiden para los elementos señalados en este artículo, tendrán siempre el carácter de revocables.

Sección Segunda Drenaje Pluvial, Regularización y Retiro de Obstáculos

Drenaje pluvial

Artículo 465. Los techos voladizos y en general cualquier saliente, deberán drenarse de manera que se evite absolutamente la caída y escurrimiento del agua sobre la vía pública.

Regularización

Artículo 466. Quien ocupa la vía pública con construcciones e instalaciones aéreas o subterráneas, estará obligado a destruirlas o retirarlas. En el caso de que las construcciones o instalaciones se hayan ejecutado antes de la vigencia de este Reglamento, se podrá regularizar su situación, pero la ocupación se considera transitoria y deberá desaparecer cuando lo ordene la Dirección. Asimismo, la Tesorería Municipal fijará la renta que debe pagarse por el tiempo que dure la ocupación.

Retiro de obstáculos

Artículo 467. La Dirección dictará las medidas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público del Municipio, y para remover los obstáculos, impedimentos o estorbos para el uso o destino de dichas vías o bienes. Quienes estorben el aprovechamiento de las vías o bienes mencionados, además de las responsabilidades en que incurran, perderán las obras que hubiesen ejecutado, y estas podrán ser destruidas por la Dirección de Obras Públicas, cargando al infractor el costo de dichas maniobras.

CAPÍTULO XV

De la Terminación y Ocupación de Obras

Aviso de terminación de obra

Artículo 468. Al término de la ejecución de las obras, se deberá presentar el aviso de terminación de obra ante la Dirección, en un plazo no mayor de quince días hábiles, en el que se referirán los datos de identificación del Permiso de Construcción.

Inspección de verificación y ocupación de la construcción

Artículo 469. Recibido el aviso de terminación de obra, la Dirección ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en el Permiso, así como el cumplimiento de los proyectos aprobados.

Si dentro de los diez días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que se presentó el aviso, no se recibe la inspección, se entenderá que no existe inconveniente para la ocupación de la edificación.

Autorización para el uso y ocupación de la construcción

Artículo 470. Si del resultado de la inspección practicada se aprecia que la construcción cumple con los requisitos señalados en el artículo anterior, la Unidad Técnica autorizará su uso y su ocupación, expidiendo la Constancia de Terminación de Obra correspondiente. En caso contrario ordenará al propietario efectuar las modificaciones y, en tanto no se satisfagan, no se autorizará el uso y ocupación de la obra.

Una vez obtenida la Constancia de Terminación de Obra, la Dirección expedirá simultáneamente el Permiso de Uso de Suelo, excepto tratándose de uso habitacional, donde será suficiente la certificación de terminación de obra, para poder utilizar y ocupar el inmueble.

Obras que requieren de autorización de la Jefatura de Protección Civil

Artículo 471. La ocupación y operación de construcciones destinadas a escuelas, mercados, centros comerciales, cines, teatros, auditorios, iglesias, restaurantes, centros nocturnos, bares, salones de fiestas, centros de reunión y cualquier otro uso que implique la concentración de un número considerable de personas, requerirán, además, de la previa autorización por parte de la Jefatura de Protección Civil.

Construcciones peligrosas

Artículo 472. Cuando se tenga conocimiento sobre una construcción, estructura o instalación que represente algún peligro para las personas o los bienes, la Unidad Técnica ordenará, con la urgencia que el caso requiera, al propietario de aquéllas que efectúe las reparaciones, obras o demoliciones que sean necesarias conforme al dictamen técnico, precisando el peligro de que se trate.

Si como resultado del dictamen técnico fuere necesario, la Dirección podrá ordenar la desocupación temporal o definitiva de una construcción peligrosa. En caso de peligro inminente, la desocupación deberá efectuarse en forma inmediata pudiendo hacerse uso de la fuerza pública para cumplir con dicha orden.

CAPÍTULO XVI

De la Autorización de Ocupación de Obras no terminadas en Usos Habitacionales

Supuestos para la autorización

Artículo 473. La Dirección podrá autorizar la ocupación de una obra no terminada o en proceso de construcción de uso habitacional, siempre y cuando se actualice los siguientes supuestos:

- I. Se haya expedido un Permiso de Construcción para las edificaciones desarrolladas; y
- II. Se cumplan las condiciones mínimas necesarias señaladas en los Manuales Técnicos respectivos

Requisitos

Artículo 474. Para obtener la autorización para la ocupación de una obra no terminada o en proceso de construcción, se requiere lo siguiente:

- I. Presentar formato de solicitud debidamente completado y firmado por el propietario, poseedor o el representante legal de cualquiera de ellos; manifestando que requiere habitar la construcción y señalando si habrá o no de concluir la obra respectiva, y
- II. Copia de Identificación oficial del propietario o poseedor.

Tiempo de respuesta

Artículo 475. El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos para esta autorización, será de un plazo máximo de 5 días hábiles; dentro de dicho término, la Dirección deberá expedir la autorización correspondiente o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

CAPÍTULO XVII De las Obras Ejecutadas sin Permiso

Facultades de la Dirección y procedimiento a seguir

Artículo 476. La Dirección estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra o la parte de ella que se haya realizado sin Permiso, por haberse ejecutado en contravención a este ordenamiento, independientemente de las sanciones que procedan. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales en la materia, así como las disposiciones del PMDUOET, la Unidad Técnica podrá conceder la Constancia de Terminación de Obra al propietario, quien deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

- I. Presentar solicitud de regularización y registro de la obra;
- II. Acompañar a la solicitud, los documentos siguientes: Constancia de Alineamiento y Número Oficial, certificado de la instalación de toma de agua y de drenaje, planos arquitectónicos y estructurales por cuadruplicado de la obra ejecutada y los demás documentos que este Reglamento y otras disposiciones exijan para la concesión del Permiso de Construcción, con la responsiva de un Perito Responsable de Obra, de que cumple con esta normativa, y
- III. Recibida la documentación, la Unidad Técnica procederá a su revisión y en su caso, practicará una inspección a la obra de que se trate, y si de ella resultará que la misma cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables, y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización y registro de obra, la Unidad Técnica autorizará su registro, previo pago de tres tantos de los derechos de los Permisos que debía haber obtenido, así como el importe de las sanciones que se le impongan por falta de cumplimiento a lo establecido en este Reglamento.

CAPÍTULO XVIII Del Propietario o Poseedor

Atribuciones y responsabilidades

Artículo 477. Un propietario o poseedor, podrá fungir como Perito Responsable de Obra, siempre y cuando reúna los requisitos de registro que establece el presente Reglamento y lo manifieste por escrito ante la Dirección; en tal caso, tendrá las mismas obligaciones y responsabilidades que se establecen para dichas figuras.

En los casos previstos por este artículo, la planeación y ejecución de la obra será responsabilidad directa del propietario o poseedor, por lo que estos deberán tomar las precauciones, adoptar las medidas técnicas y 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.

De la responsiva otorgada por el PRO al propietario o poseedor

Artículo 478. Cuando de conformidad con el presente Reglamento, se requiera de la intervención del Perito Responsable de Obra, el propietario o poseedor deberá contar con la responsiva de este último, de conformidad con los padrones de la Unidad Técnica.

De las obligaciones del propietario

Artículo 479. 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 de la Dirección.

CAPÍTULO XIX Arquitectura Ecológica

Características

Artículo 480. La arquitectura ecológica deberá programarse, proyectarse, y ejecutarse, utilizando materiales reciclados y ecotecnias, a efecto de que las construcciones sean sustentables para el hombre y el medio ambiente.

Las construcciones deberán emplazarse localmente y buscar la optimización en el uso de materiales y energía, para reducir el impacto ambiental que estas generarían. Los principios sobre los que deberán fundamentarse son los siguientes:

I. Para el diseño arquitectónico, deberán analizar y valorar las necesidades reales de espacio separando las necesidades entre aquellas que son indispensables y las optativas y se jerarquizarán para ahorrar espacio;

II. La arquitectura ecológica o bioclimática, buscará el aprovechamiento del aporte energético solar, la optimización de la iluminación y de la ventilación natural para ahorrar energía aprovechando el clima;

III. Los factores que definan esta arquitectura, deberán buscar el ahorro de energía y el uso de sistemas de alto rendimiento y bajo consumo eléctrico para la ventilación, iluminación artificial y aparatos eléctricos, y

IV. El Perito Responsable de Obra de este tipo de construcciones, deberán proponer y fundamentar el uso de tecnologías que utilicen energías renovables y que optimicen el aprovechamiento del agua.

CAPÍTULO XX Innovación Tecnológica en Arquitectura y Construcción

Especificaciones

Artículo 481. La Dirección podrá autorizar innovación tecnológica en las construcciones. La innovación tecnológica podrá ser en los equipos, materiales y procesos o sistemas constructivos, o bien, para el funcionamiento del inmueble concluido tales como edificios inteligentes, hogares digitales y eficiencia energética entre otros supuestos.

Revisión de las propuestas de innovación tecnológica

Artículo 482. Las propuestas para la utilización de innovación tecnológica deberán revisarse por los Peritos Responsables de Obra de las ramas profesionales, de acuerdo a las características del proyecto, quienes deberán incluir en sus dictámenes las fuerzas y debilidades de dicha innovación. El criterio de la Unidad Técnica para este tipo de autorizaciones, estará en función de la sustentabilidad y el impacto ambiental.

Responsiva del propietario o poseedor en el uso de técnicas experimentales

Artículo 483. Las propuestas de innovación tecnológica de carácter experimental, podrán autorizarse a riesgo y responsabilidad del propietario o poseedor.

Mitigación del posible impacto ambiental

Artículo 484. En todos los casos la innovación tecnológica en la rama de la arquitectura y construcción podrá autorizarse si los impactos ambientales que se pudieran generar son mitigados y avalados por el profesional o rama profesional en proyectos de protección al ambiente y sustentabilidad, instalaciones, o los que la Dirección determine, con el propósito de garantizar la seguridad de los trabajadores de la construcción, de los usuarios y de los habitantes.

TÍTULO SÉPTIMO **De los Anuncios y Toldos**

CAPÍTULO I **Disposiciones Generales**

Aplicación

Artículo 485. Las disposiciones de este Título son de orden público e interés social y tiene aplicación general en todo el Municipio.

Fines y objetivos

Artículo 486. El presente Título tiene por objeto:

- I.** Regular la ubicación, fijación, colocación, estética y solidez de anuncios en la vía pública, fachadas, predios baldíos o predios particulares, y cualquier otro que sea visible desde la vía pública, así como las obras de instalación, conservación, modificación, ampliación, reparación y retiro de anuncios, que se sujetarán a las disposiciones del propio ordenamiento;
- II.** Regular la contaminación visual por anuncios de grandes proporciones, diversidad de colores, diversidad de tipografía, impacto de dibujos o fotografías, exceso de dimensiones de las letras, exceso de palabras, exceso de anuncios sobre una misma fachada, y otros similares;
- III.** Permitir la lectura clara y fácil de la información en los señalamientos viales, así como en los anuncios publicitarios;
- IV.** Prevenir daños a transeúntes y conductores de vehículos en cualquier parte del Municipio, estableciendo las normas de seguridad y la obligatoriedad de cálculos estructurales necesarios para la colocación de anuncios;
- V.** Proteger el patrimonio arqueológico, histórico y artístico del Municipio, así como el Centro Histórico de la cabecera municipal;
- VI.** Prevenir daños a vialidades, equipamiento urbano, instalaciones de servicio, inmuebles de ubicación y colindantes, y diferentes áreas y espacios públicos; y
- VII.** Mejorar la imagen urbana de los centros de población en lo relacionado a la diversidad e irregularidad de anuncios.
- VIII.** 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
- IX.** 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.

Disposiciones que podrán reglamentarse en materia de paisaje e imagen urbana

Artículo 487. Las disposiciones reglamentarias que en materia de paisaje e imagen urbana expida el Ayuntamiento podrán establecer las modalidades, restricciones, especificaciones y características a que se sujetará el diseño, ubicación, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación de:

- I.** Anuncios de todo tipo, que se ubiquen en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos;

- II. Anuncios de todo tipo, colocados en predios, lotes o bienes que no sean de competencia federal o estatal, adyacentes a autopistas, carreteras, puentes, caminos o cualquiera otra vía de comunicación, o que sean visibles desde las mismas;
- III. Antenas e infraestructura de telecomunicación inalámbrica;
- IV. Mobiliario urbano y señalización vial;
- V. Postes y cables telefónicos, telegráficos y conductores de energía eléctrica, así como cualquiera otra instalación o equipo eléctrico ubicado en cualquier vialidad urbana o bien de uso común de competencia municipal;
- VI. Vialidades urbanas de competencia municipal y sus elementos complementarios, tales como glorietas, puentes, camellones, pasos a desnivel, ciclo-vías, así como otras obras públicas que generen algún impacto visual;
- VII. Plazas cívicas, parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes y cualquier otro bien inmueble de uso común con cubierta vegetal;
- VIII. Patrimonio cultural urbano y arquitectónico, áreas de valor escénico y zonas de entorno de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos;
- IX. Sembrado de las construcciones en los lotes;
- X. Fachadas frontales, laterales, posteriores y azoteas, paleta de colores y materiales, volumetría y cubiertas, alturas, alineamientos, remetimientos, colindancias, volados y acabados, de las construcciones;
- XI. Bardas, rejas y muros;
- XII. Forestación y vegetación, y
- XIII. Elementos e instalaciones en azoteas o adosados.

Objeto de la reglamentación municipal en materia de anuncios

Artículo 488. La reglamentación municipal en materia de anuncios tendrá por objeto:

- I. Asegurar que los anuncios producidos por la publicidad de negocios, locales comerciales, productos y demás actividades económicas y sociales, sean planeados, diseñados y ubicados en la forma y en los sitios dispuestos y que no representen riesgo a las personas o sus bienes, ni atenten contra la imagen urbana o el paisaje de la zona o la visibilidad vial;
- II. Proporcionar a la población del Municipio, la certeza de que los anuncios que se utilizan en la publicidad, cualquiera que esta sea, se fabriquen con los cálculos estructurales y las normas de seguridad vigentes, para que cubran cualquier riesgo que puedan representar;
- III. Sentar las bases para que las autoridades municipales regulen, registren, inspeccionen, verifiquen, aperciban, sancionen y otorguen el permiso correspondiente, previo pago de los derechos correspondientes, para la colocación de anuncios en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos, y
- IV. Establecer el equilibrio coherente y armónico entre la actividad económica de publicidad exterior, el paisaje y la imagen urbana.

Características de su contenido

Artículo 489. 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 y la ortografía, de conformidad con los ordenamientos legales aplicables en la materia.

De las partes de los anuncios

Artículo 490. 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, hidráulicos y de iluminación;
- VI. Bardas, y
- VII. Instalaciones accesorias.

De la exención de permisos para volantes y folletos

Artículo 491. Los volantes y folletos no requerirán de los permisos o autorizaciones contemplados en este Título; sin embargo, les serán aplicables las demás disposiciones previstas en el mismo y en otros ordenamientos legales en la materia.

De la obligatoriedad de los Permisos

Artículo 492. 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 respectivo, en los términos dispuestos por este Título, y demás disposiciones aplicables en la materia.

CAPÍTULO II

Facultades en Materia de Anuncios de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Facultades

Artículo 493. Corresponde al Municipio, a través de la Dirección, las siguientes facultades:

- I. Expedir los Permisos para la instalación, fijación o colocación de los anuncios a que se refiere el presente Reglamento y en su caso cuando lo amerite, negar, revocar o cancelar esos Permisos;
- II. Practicar inspecciones de los anuncios, y ordenar los trabajos de conservación, mantenimiento y reparación que fueran necesarios para garantizar su estabilidad, seguridad y buen aspecto;
- III. Revisar las solicitudes y aprobarlas en su caso para la colocación, modificación o retiro de anuncios en inmuebles catalogados como monumentos históricos, arqueológicos y artísticos, así como los espacios urbanos e inmuebles relevantes;
- IV. Ordenar al titular del Permiso, previo dictamen técnico, por parte de la Jefatura de Protección Civil, el retiro o modificación de los anuncios que constituyan un peligro para la estabilidad de la construcción en que se encuentren instalados, o para la vida y seguridad de las personas y de sus bienes;
- V. En caso de negativa del titular del Permiso a que se hace referencia la fracción anterior, la Dirección ejecutará o encomendará a otra dependencia los trabajos necesarios para retirar el anuncio a costa del citado titular;
- VI. Establecer un registro de los Permisos otorgados;
- VII. Aplicar las medidas de seguridad e imponer las sanciones correspondientes por infracciones al presente Reglamento;
- VIII. Utilizar el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus resoluciones y determinaciones;
- IX. Determinar según sea el caso, la necesidad de un proyecto estructural o constructivo con la responsiva de un Perito Responsable de Obra, y

X. Cuando sea necesario deberá realizar las adecuaciones o modificaciones necesarias al presente Reglamento.

CAPÍTULO III **De la Clasificación de los Anuncios**

Por su duración

Artículo 494. Atendiendo a su duración, los anuncios se clasifican en transitorios y permanentes:

Se consideran transitorios: en general, todo aquel que se fije, instale o coloque por un término no mayor de treinta días naturales, a excepción del inciso f) de este artículo, cuyo término se sujetará a lo dispuesto en la normatividad electoral aplicable.

Son transitorios:

- a) Los que se refieren a baratas, liquidaciones y subastas;
- b) Los que se coloquen en tapias, andamios y elementos temporales de obras en construcción;
- c) Los programas de espectáculos y diversiones;
- d) Los referentes a eventos religiosos;
- e) Los que se coloquen con motivo de fiestas o actividades cívicas o conmemorativas;
- f) Los relativos a propagandas política, durante las campañas electorales;
- g) Los referidos en el artículo 461 de este Reglamento;
- h) Los referidos a bienes raíces, desarrollos habitacionales o comerciales;
- i) Inflables;
- j) Mantas y carteles de plástico, y
- k) Portátiles

Los anuncios rotulados en bardas, muros o tapias colindantes a lotes baldíos podrán autorizarse por la Dirección, siempre y cuando cuenten con el permiso por escrito del propietario de estas.

Se consideran permanentes: son aquellos que son instalados, colocados o fijados por un término mayor a 30 días naturales.

Son permanentes:

- a) Los pintados, colocados o fijados en cercas o predios sin construir;
- b) Los pintados, adheridos en muros o bardas;
- c) Los pintados o instalados en marquesinas, toldos y cortinas;
- d) Los que fijen o instalen en el interior de los locales a los que tengan acceso el público;
- e) Los que instalen en estructuras sobre predios no edificados;
- f) Los que instalen en estructuras sobre azoteas;
- g) Los contenidos en placas denominativas;
- h) Los adosados o instalados en salientes en fachadas;

- i) Los pintados o colocados en pórticos, portales o pasajes;
- j) Los pintados o colocados en puestos fijos o semifijos;
- k) Pantallas electrónicas;
- l) Colocados autosustentables de postes (torre-emblema);
- m) En general, todo aquel que se fije, instale o coloque por un término mayor de 30 días naturales, y
- n) Los adosados a vehículos del servicio de transporte urbano y suburbano en ruta fija.

Por su colocación

Artículo 495. Los anuncios, en cuanto a su colocación, podrán ser:

- I.** Adosados: aquellos que se fijen o adhieran sobre las fachadas o muros de los edificios;
- II.** Colgantes y banderas salientes: aquellos cuyas carátulas se proyecten fuera del parámetro de una fachada, fijándose a ella por medio de ménsulas o voladizos, se consideran anuncios colgantes o bandera saliente, todos los dibujos, letras, símbolos, avisos, así como los relojes, focos de luz o aparatos de proyección, asegurados a un edificio por medio de postes, mástiles, ménsulas u otra clase de soportes que los separen de la fachada de un edificio;
- III.** Auto-soportados: aquellos que se encuentren sustentados por uno o más elementos apoyados o anclados directamente al piso de un predio o vía pública, y cuya característica principal sea que su parte visible no tenga contacto con edificación alguna;
- IV.** De azotea: aquellos que se desplanten sobre el plano horizontal de la misma;
- V.** Pintados: los que se realicen mediante la aplicación de cualquier tipo de pintura sobre superficies de las edificaciones; adosados: fachadas, muros, paredes, bardas o tapiales;
- VI.** Integrados: los que, en alto relieve, bajorrelieve o calados, formen parte integral de la edificación que los contiene;
- VII.** Espectaculares: los que tengan dimensiones mayores a tres metros con cincuenta centímetros de largo por un metro cincuenta centímetros de alto;
- VIII.** Confirmativos: aquellos que se ubiquen en el acceso a alguna Institución, colocado sobre soportes de altura baja, pero jamás podrán ser autorizados si la colocación de ellos llegara a entorpecer el paso de los transeúntes. En algunos casos, siendo necesario, se podrán autorizar este tipo de anuncios en cruces de vialidades importantes, pudiendo colocar hasta 3 carátulas en un mismo soporte;
- IX.** Bandera: son elevados cuyas carátulas se proyecten fuera del parámetro de una fachada, visibles a cualquier tipo de elemento estructural y sin entorpecer la visión a algún tipo de anuncio existente, se encontrarán soportados o fijados al piso por medio de elemento de sustentación, se ubicarán donde exista circulación de tránsito vehicular de uno o dos carriles por sentido de circulación, o en cruces de vialidades cuando sea necesario;
- X.** Doble Bandera: mismas características que los anteriores, pero con vista desde ambos lados del cuerpo del anuncio;
- XI.** En mobiliario urbano: los que se coloquen sobre elementos considerados como mobiliario urbano;
- XII.** En muro de colindancia: los que se coloquen sobre los muros laterales o posteriores del inmueble, que colinden con otros predios;
- XIII.** 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;
- XIV.** Tipo valla: 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 no tenga contacto con edificación alguna; mismos que deberán encontrarse dentro de la propiedad;

XV. Vehículos de perifoneo: se emplea altavoces o cornetas instaladas sobre un vehículo para ir recorriendo los lugares mientras se emite el mensaje;

XVI. Anuncios de vehículos al servicio del transporte urbano y sub urbano en ruta fija: son los adosados a los medallones de los vehículos que prestan este servicio, y

XVII. Anuncios espectaculares con pantallas electrónicas: a los dispositivos conformados por ledes, que puede desplegar datos, información, imágenes o videos a los espectadores cercanos a la misma.

Clasificación de los anuncios fijos

Artículo 496. Los anuncios instalados en lugares fijos se clasifican:

- Por su contenido, en:

a) Anuncios denominativos: Los que contengan el nombre, denominación o razón social de una persona física o moral; profesión o actividad a que se dedique; servicio que preste; producto que venda u oferte; o el emblema, figura o logotipo con que sea identificado una empresa o establecimiento mercantil y que sea instalado en el predio o inmueble donde desarrolle su actividad, así como en cualquier otro predio propiedad de la persona física o moral a la que identifica;

b) Anuncios de publicidad en espacios exteriores: Los que se refieren a la difusión de marcas, productos, eventos, bienes, servicios o actividades similares y que promuevan su venta, uso o consumo;

c) Anuncios mixtos: Son los anuncios denominativos que contienen propaganda de un tercero, y

d) Anuncios de beneficio o interés social: Los que contengan mensajes que se utilicen para difundir y promover aspectos cívicos, sociales, culturales o educativos, eventos típicos, de culto religioso, de conocimiento ecológico, de interés social o de conocimiento general sin fines de lucro.

- Por los materiales empleados, en:

a) Anuncios pintados: los que se hagan mediante la aplicación de cualquier tipo de pintura sobre la superficie de edificaciones o cualquier objeto fijo idóneo para tal fin;

b) Anuncios de neón: los instalados a partir de elementos de iluminación con la utilización de gas neón o argón;

c) Anuncios con elementos naturales: los cuales podrán ser de plantas de ornato, flores, combinados con materiales pétreos y cualquier otro recurso natural, y

d) Anuncios en pantallas electrónicas: los que se difundan a través de pantallas elaboradas con focos tipo LED, en sus diversas modalidades;

- Por el lugar de su ubicación en:

a) Bardas;

b) Tapiales;

c) Vidrieras;

d) Escaparates;

e) Cortinas metálicas;

f) Marquesinas;

g) Toldos;

h) Fachadas;

- i) Muros interiores, laterales, o de colindancia, y
- j) Jardines.

CAPÍTULO IV

De las Zonificación para la Instalación de Anuncios, y Estructuras y Planos de Zonas de los Anuncios

Clasificación de las zonas

Artículo 497. Para efectos del presente Título, se considerarán las siguientes zonas para la aplicación de las normas conducentes:

- I.** Zonas Históricas;
- II.** Zona de áreas verdes;
- III.** Zona Habitacional;
- IV.** Zonas comerciales, industriales y de servicio;
- V.** Zonas de equipamiento, y
- VI.** Zona agrícola.

La delimitación de cada tipo de zona, se establece en el PMDUOET y para todos efectos legales, se consideran parte integrante de este Reglamento.

Demarcación del Centro Histórico

Artículo 498. Es considerado como el **Centro Histórico**:

La zona marcada en el PMDUOET, abarcando hacia el **lado Norte** hasta las calles denominadas Cuauhtémoc y Guadalupe Victoria; **lado Sur**: Ignacio Ramírez y Justo Sierra; **lado Oriente**: Melchor Ocampo, Héroes de Chapultepec y Guillermo Prieto; y **lado Poniente**: González Ortega, Vicente Martínez Villagómez y Francisco I. Madero, siendo la parte más importante de la zona: la Plaza de la Constitución, Andador Constitución, Portales Constitución y Plaza del Jardín del Padre.

Zona de áreas verdes

Artículo 499. Las zonas de áreas verdes son aquellas definidas como parques urbanos. En ellas se debe respetar el medio natural, en sus características de vegetación, topografía, clima y fauna. Por lo tanto, los anuncios deberán respetar el paisaje natural, tanto en dimensiones, ubicación, colorido y tipografía, es decir, deben adecuarse al contexto.

Zona habitacional

Artículo 500. En la zona habitacional se pretende proporcionar seguridad a los transeúntes, a la circulación vehicular, a los bienes inmuebles, asimismo evitar la contaminación visual en esta zona.

Zonas comerciales, industriales y de servicios, zonas de equipamiento y zona agrícola

Artículo 501. En ellas podrán permitirse más variantes en el tipo de anuncios, a fin de propiciar y fomentar las actividades comerciales, de servicios e industriales, sin deteriorar o contaminar la imagen urbana.

Instalación de anuncios en sitios no zonificados

Artículo 502. En los lugares no comprendidos dentro de la zonificación establecida podrá autorizarse la instalación de anuncios, siempre que para ello se observen las disposiciones de este Reglamento y declaratorias respectivas.

Características físicas de las estructuras

Artículo 503. Las estructuras de los anuncios deberán ser fabricadas o construidas con materiales incombustibles o tratados, anticorrosivos, anti-reflejantes y que garanticen la estabilidad y seguridad del anuncio.

Del contenido de los planos de zonificación

Artículo 504. 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 Ayuntamiento en congruencia con los instrumentos de planeación municipal.

CAPÍTULO V De las Normas Técnicas de los Anuncios

Sección Primera Formato

Del porcentaje a utilizar para anuncios en fachadas

Artículo 505. El área a considerar en una fachada para la colocación de un anuncio será la inscrita en una quinta parte, libre de interrupción de puertas, ventanas o elementos arquitectónicos importantes.

Congruencia del diseño

Artículo 506. El anuncio deberá diseñarse con las proporciones adecuadas al sitio donde se va a colocar, utilizando la tipografía acorde al mismo, cantidad de palabras y su correcta ortografía, así como las texturas, colores y formas que formen parte de un conjunto de diseño armónico. El diseño será evaluado por la Unidad Técnica, y lo aprobará o en su caso, solicitará las modificaciones pertinentes que a criterio de la misma deban realizarse antes de aprobarse y otorgar el Permiso.

Restricción de medidas

Artículo 507. Los anuncios espectaculares no deberán exceder los cuatro metros de altura y los nueve metros de longitud en su carátula y deberán contar con la autorización de las autoridades competentes, según sea el caso.

Sección Segunda Normas de su Contenido

Contenido de las pantallas electrónicas

Artículo 508. El contenido de los anuncios de las pantallas electrónicas podrá ser de ser cualquier tipo, simbología y cantidad de palabras, siempre y cuando se respete lo estipulado en las disposiciones contenidas en el Capítulo XII del presente Título y no esté excedido en sus dimensiones, las cuales deberán ser de un máximo de tres metros por dos metros, quedando prohibida su colocación en el Centro Histórico y zonas de patrimonio histórico.

De los anuncios en centros comerciales

Artículo 509. Cuando se trate de anuncios destinados a centros comerciales y tiendas departamentales, se permitirá la colocación de anuncios adosados y podrán cubrir hasta el quince por ciento de su fachada sin interrupción de vanos.

Se podrán colocar anuncios auto-soportados siempre y cuando el establecimiento no se encuentre en el Centro Histórico y zonas de patrimonio histórico.

Anuncios con señalización vial

Artículo 510. Son anuncios considerados como señalización vial, aquellos que tienen como finalidad proteger, ordenar, informar y orientar la circulación de personas y vehículos tanto en los centros de población como fuera de ellos, los cuales

estarán normados por las autoridades federales, estatales y municipales correspondientes, en cuanto a su diseño, contenido, forma, colocación y lineamiento, en ningún caso un anuncio publicitario deberá obstaculizar la visibilidad de uno de señalización vial, tanto a la circulación peatonal como a la vehicular.

Sección Tercera Normas para su Colocación

De la altura mínima de colocación

Artículo 511. La altura mínima a la que se puedan colocar cualquier tipo de anuncio será de dos metros cincuenta centímetros del nivel de la banqueta, siempre y cuando se instalen en muros de la planta baja del edificio.

Restricciones en el Centro Histórico

Artículo 512. Los anuncios colgantes, bandera, auto-soportados, de azotea, pintados y espectaculares no serán permitidos en la zona del Centro Histórico, únicamente podrán ser autorizados en dicha zona para los giros de hoteles, farmacias, hospitales, estacionamientos y museos, los cuales se instalarán en planta baja y de acuerdo a las siguientes características:

- I. Las dimensiones máximas serán de cincuenta centímetros por cincuenta centímetros;
- II. En caso de colocar ornamentación en el perímetro de la caratula, esta no podrá ser mayor de quince centímetros de alto;
- III. Deberá utilizarse una base de material rígido y su colocación no alterará la integridad del inmueble;
- IV. No se permite iluminación interna, y
- V. Deberán quedar a una altura considerable sin que se entorpezca la visibilidad y quede libre el paso del peatón (2.50 m).

Especificaciones en anuncios en alto relieve en fachadas

Artículo 513. El espesor máximo de las letras de anuncios en alto relieve en fachadas, respecto del alineamiento oficial o parámetro de la construcción será de diez centímetros, y la altura mínima del nivel de banqueta al lecho bajo de las letras será de dos metros cincuenta centímetros.

De la razón social o logotipo

Artículo 514. Se permitirá la colocación del logotipo o razón social, formada por letras sueltas, debiendo demostrar estas una buena apariencia, tanto del interior como del exterior del inmueble y, en ningún caso, el logotipo o la razón social puede cubrir como máximo un cuarto de la superficie total de la caratula del anuncio, para no afectar la iluminación natural de los locales

Restricciones en el Centro Histórico y zonas de Patrimonio Histórico

Artículo 515. Dentro de las zonas de Patrimonio Histórico se podrán colocar los anuncios de tipos adosados e integrados, siempre y cuando cumplan con los lineamientos para el mejoramiento y conservación de la imagen urbana del centro histórico de este Municipio, los cuales son:

- I. El texto de los anuncios deberá redactarse, preferentemente en idioma español sujeto a las reglas de la gramática no pudiendo emplearse palabras de otro idioma, salvo que se trate de dialectos nacionales o de nombres propios de productos, marcas o nombres comerciales en lengua extranjera; en caso de que se utilice un idioma distinto, deberá justificarse su uso;
- II. Únicamente se podrá colocar un tipo de anuncio por comercio;
- III. Todas las partes que integren al anuncio, deberán ser fabricadas con materiales incombustibles o tratados para evitar que produzcan flamas, deben ser anticorrosivos y anti-reflejantes;

IV. El anuncio podrá contener la denominación del establecimiento y en caso de utilizar logotipos este sólo podrá ocupar un veinte por ciento del área total del anuncio;

V. Los materiales deben ser rígidos y opacos, solo metal o madera;

VI. No se autoriza la colocación de anuncios espectaculares en predios cuyo anuncio tenga vista a la vía pública, así como en monumentos históricos, colindantes a monumentos históricos y en zonas de monumentos históricos, de acuerdo a lo establecido por el Instituto nacional de Antropología e Historia;

VII. Deberán ubicarse dentro del vano en el cerramiento, con una altura no mayor de cincuenta centímetros;

VIII. La longitud del anuncio será definida por el claro del vano;

IX. Deberán ser colocados sin sobresalir de la fachada;

X. Se podrá colocar herrería como ornamentación en el anuncio, teniendo esta una altura mayor de quince centímetros, y

XI. Queda totalmente prohibido la colocación de anuncios rotulados en lonas, fijados a gabinete de herrería o aluminio.

Serie de anuncios en conjuntos comerciales

Artículo 516. Para el caso de edificios o conjuntos comerciales que requieran de una serie de anuncios, se debe colocar un directorio único dentro del mismo, en el cual se anuncien todos y cada una de los propietarios.

Prohibiciones

Artículo 517. No deberán colocarse anuncios en balcones ni en ningún otro elemento arquitectónico importante.

Anuncios en muros que no dan a la calle

Artículo 518. En los muros de las edificaciones que no den a la calle se podrán permitir, previa autorización por escrito del propietario colindante, la pintura de anuncios, siempre que no exceda del diez por ciento de la superficie utilizada.

Restricciones y prohibiciones para anuncios en azoteas

Artículo 519. En las azoteas de los inmuebles no se permitirán anuncios cuyas carátulas sean mayores de tres metros de alto y que no estén colocados paralelos a las fachadas principales.

Este tipo de anuncios no se permitirán en el Centro Histórico y las zonas de Patrimonio Histórico.

Lineamientos para pantallas electrónicas

Artículo 520. Las pantallas electrónicas deben someterse a un estudio de impacto vial para evitar que puedan distraer a los conductores de vehículos. En los lugares donde si pueda autorizarse se requerirá del Permiso de Construcción, mismo que debe ir acompañado de un plano estructural avalado por un responsable, este puede ser un arquitecto o ingeniero civil, a dicho plano deberá anexar copia de su cédula profesional, además de que este Permiso debe contener la autorización de la Movilidad Municipal.

Dichos anuncios deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

I. Las dimensiones deberán de ser, como máximo, las estipuladas en el artículo 508;

II. La distancia mínima entre un anuncio de este tipo respecto de otro igual, de un auto-soportado o de azotea, deberá ser de cien metros radiales con una tolerancia de diez metros;

III. El sistema de iluminación deberá tener un reductor que disminuya su luminosidad de las 19:00 a las 6:00 horas del día siguiente;

IV. No se permitirá su colocación en inmuebles destinados total o parcialmente a uso habitacional, según lo establecido en el PMDUOET;

V. Los anuncios podrán instalarse en lugares donde no interfieran con la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo, ni que provoquen deslumbramiento a conductores de vehículos o peatones;

VI. No estará permitido este tipo de anuncios en los lugares donde ocasionen molestias a los vecinos, con la producción de cambios violentos en la intensidad de la luz, cuyos efectos penetren al interior de los inmuebles, y

VII. Este tipo de anuncios podrán ser auto-soportados.

Prohibiciones para posters y carteles

Artículo 521. No se permitirá que posters y carteles sean pegados o colgados en puentes peatonales, puentes vehiculares, muros de contención, muros de fachadas, árboles, postes u otros elementos del equipamiento urbano ubicados en la vía pública; en caso de ser colocados o pegados en alguno de los lugares antes descritos se procederá a sancionar a la persona física o moral responsable.

Cuando se otorgue el Permiso para este tipo de anuncios, este será de manera transitoria, al término de su vigencia deberán ser retirados, sin que su desprendimiento afecte al inmueble donde hayan sido colocados, en caso contrario se procederá a sancionar a la persona física o moral responsable, y en caso de ocasionar algún daño, este deberá ser cubierto en su totalidad por la persona física o moral a quien se le otorgó el Permiso.

De los anuncios de desarrollos habitacionales y comerciales

Artículo 522. Los anuncios de desarrollos habitacionales y comerciales se podrán autorizar para ser colocados sobre postes en la vía pública, siempre y cuando sea tramitado por el interesado mediante el permiso respectivo, e indicando la ruta y cantidad de anuncios requeridos, mediante un plano de ubicación.

Los anuncios no serán mayores a cuarenta centímetros de ancho por ochenta centímetros de alto, y serán de materiales durables, deben conservarse en buen estado, por lo que constantemente deben ser revisados para su mantenimiento, además estos anuncios requerirán para su autorización, de una fianza a favor del Municipio para garantizar su retiro. El plazo máximo que podrán durar colocados o pegados los anuncios a partir de su autorización, el cual será de dos meses y solo se autorizará un anuncio por poste.

Su colocación está totalmente prohibida en el Centro Histórico y zonas de patrimonio histórico.

Prohibiciones en edificios públicos

Artículo 523. No se permite la colocación de anuncios que estorben las entradas o circulaciones en edificios de carácter público.

Restricciones en casetas y puestos fijos o semifijos en la vía pública

Artículo 524. En las casetas y puestos fijos o semifijos instalados en la vía pública, solo se autorizarán los anuncios pintados, estos se colocarán en su remate superior y no, deberán exceder del veinte por ciento de la envolvente o superficie total.

Especificaciones para toldos sobre marquesinas

Artículo 525. Podrán colocarse toldos sobre las marquesinas, siempre y cuando no entorpezcan el paso del peatón. Su desenvolvimiento no podrá estar a una altura menor de 2.5 metros tal y como se estipula en el artículo 512.

Dentro del Centro Histórico y zonas de patrimonio histórico se podrán colocar toldos siempre y cuando cumplan con los lineamientos para el mejoramiento y conservación de la imagen urbana del centro histórico, de este Municipio, los cuales son:

I. En inmuebles donde por sus características no se cuente con espacios suficientes para la ubicación de anuncios adosados, se permitirá la colocación de un anuncio en toldo, sólo se colocará un anuncio por toldo e ira colgado en la galería frontal de este;

II. Así mismo se podrá colocar toldo sin anuncio cuando sea necesario por la orientación de la puesta de sol, teniéndolo solamente expuesto en horario necesario;

III. Los toldos deberán ser fabricados en tela o material similar; en colores lisos, oscuros y mates como son: verde, azul marino, café, terracota, vino, no se autoriza color negro;

IV. No se permiten los toldos fabricados con material plástico, traslucido o metálico brillante;

V. Solo se podrá colocar un tipo de toldo, cuando sean varios vanos de un mismo inmueble, y

VI. Los toldos no deben de sobrepasar el cincuenta por ciento del ancho total de la banqueta y no se permitirá que tengan apoyos sobre la misma.

Respeto total a cualquier elemento natural

Artículo 526. Ningún elemento natural podrá ser talado, podado, corregido su cauce o modificado en alguna forma, para efectos de visibilidad de cualquier anuncio.

Prohibiciones

Artículo 527. Ningún anuncio podrá ser colocado donde impida el libre paso de elementos naturales como sol, lluvia, corrientes de aire y agua o en perjuicio de un inmueble habitacional, industrial, comercial, recreativo y de servicios.

En caso de tenerse alguna queja se solicitarán los dictámenes a la Jefatura de Protección Civil y a la Jefatura de Medio Ambiente, posteriormente la Dirección determinará si se realiza alguna modificación al anuncio, el retiro de este, o bien simplemente ordenar el archivo de la queja.

Separación de anuncios de las redes de servicios

Artículo 528. Deben separarse los anuncios de redes de instalaciones que transportan energía, agua, fluidos o gases, así como soportes y tensores aéreos o terrestres, tendrán que respetar una distancia mínima como se indica a continuación:

I. Redes de energía a una distancia mínima de un metro, cincuenta centímetros, salvo que la CFE emita lo contrario en dictamen previo a su colocación;

II. Fluidos o gases: lo que señale la Jefatura de Protección Civil a la Dirección, en dictamen previo a la solicitud, y

III. Soportes y tensores aéreos o terrestres: a un metro, cincuenta centímetros de ellos.

Anuncios en obras en construcción

Artículo 529. Los anuncios en tapiales, andamios y fachadas de obras en proceso de construcción, estarán limitados al término que comprenda el Permiso de Construcción o su prórroga; y serán de dos tipos:

I. Relacionados con la obra y solo podrán contener los datos relativos a créditos profesionales de empresa o personas físicas. Se colocará en los lugares y con los formatos y contenido que presente y determine la Dirección, y

II. No relacionados con la obra, como comerciales y culturales, los que se fijarán en carteles que cumplan los requisitos del presente Reglamento.

De la colocación de mantas

Artículo 530. Solo se permitirán mantas colocadas sobre fachadas y en terrenos baldíos, edificios, bardas o sobre algún elemento arquitectónico dentro de propiedad privada. No se autorizan que estas crucen la calle de paramento a paramento, en la vía pública no podrá hacer uso de sus elementos por un plazo no mayor de quince días naturales.

Sección Cuarta Normas de Color

En el Centro Histórico y zonas de Patrimonio Histórico

Artículo 531. Para el caso de anuncios comprendidos en el Centro Histórico y zonas de Patrimonio Histórico y primer cuadro de la cabecera municipal, los colores a utilizar serán los señalados en los lineamientos para el mejoramiento y conservación de la imagen urbana del centro histórico de este Municipio, los cuales son los siguientes:

- I. Todas las partes que integren al anuncio, deberán ser fabricadas con materiales incombustibles o tratados para evitar que produzcan flamas, deben ser anticorrosivos y anti-reflejantes;
- II. No se autorizarán más de tres colores por anuncio y estos deberán ser en colores oscuros y tonos mate, y
- III. Los materiales deben ser rígidos y opacos.

Sección Quinta Normas de Iluminación

De la iluminación interna

Artículo 532. Se preferirá la iluminación interna de los anuncios, ya que las fuentes de luz quedan ocultas, evitando molestias a los peatones y conductores de vehículos. Este tipo de anuncios no será permitido en el Centro Histórico y zonas de patrimonio histórico, exceptuando los de iluminación indirecta.

Anuncios de gas neón

Artículo 533. Los anuncios formados o iluminados mediante tubos de gas neón deberán tener instalaciones, tales como cables de alimentación y balastos ocultos, así como tubos protegidos. Este tipo de anuncios no serán permitidos en el Centro Histórico y zonas de patrimonio histórico.

De los anuncios iluminados con reflectores

Artículo 534. Los anuncios que se iluminen mediante reflectores deben tener estos en tal posición que de alguna manera la luz no invada las propiedades colindantes, ni deslumbre la vista de los conductores de vehículos y peatones.

De los anuncios iluminados con leds

Artículo 535. Los anuncios que se iluminen mediante leds, la instalación de estos deberá estar oculta en la parte posterior del anuncio.

De los cables de alimentación de energía eléctrica

Artículo 536. Los cables de alimentación de energía eléctrica a las fuentes de iluminación, deberán estar protegidos y ocultos a la vista de los peatones.

Restricciones comunes

Artículo 537. Los focos sencillos de colores, de luz directa, intermitente o indicando movimiento, se permitirán únicamente en edificios destinados a espectáculos y que no correspondan a inmuebles con gran valor histórico o sus colindantes, insistiendo que no deslumbre la vista de conductores de vehículos.

Restricciones en el Centro Histórico y zonas de Patrimonio Histórico

Artículo 538. Para el caso de anuncios luminosos en el Centro Histórico y zonas de Patrimonio Histórico, la iluminación que se puede utilizar será la señalada en los lineamientos para el mejoramiento y conservación de la imagen urbana del Centro Histórico, de este Municipio, los cuales son los siguientes:

- I. En cuanto a la iluminación, cables e instalaciones, deberán respetar lo señalado en los artículos 532, 533, 534, 535 y 536 del presente Reglamento;
- II. La iluminación no podrá exceder de cincuenta luxes;
- III. No se permitirá iluminación con unidades que indiquen movimiento, y
- IV. Solo se utilizará luz blanca y luz cálida.

Sección Sexta

Anuncios de Carácter Político

Restricciones durante campañas políticas

Artículo 539. Durante las campañas electorales, los anuncios de propaganda política 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, y a los acuerdos que llegue a tomar el Ayuntamiento con el Instituto Electoral del Estado de Guanajuato IEEG, además de cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. La propaganda debe conservarse en buen estado por el partido que corresponda, debiendo evitar que esta se deteriore o produzca mal aspecto a la imagen urbana;
- II. Ninguna propaganda electoral puede colocarse en el Centro Histórico o zonas de patrimonio histórico, bajo ninguna modalidad con la sola excepción de que cuando se realice un mitin en la Plaza de la Constitución, podrá colocarse colgada, pero con el compromiso de que su colocación sea un día anterior al acto y se debe retirar al día siguiente del mismo;
- III. Se prohíbe colocar propaganda electoral pintada, colgada o pegada en los puentes peatonales y puentes vehiculares;
- IV. El Ayuntamiento, tendrá la facultad discrecional de designar los lugares en los que se establezcan mamparas o espectaculares para propaganda política, los cuales estarán ubicados sobre la vía pública o con vista hacia esta, aun en predios particulares;
- V. Corresponderá a los partidos políticos, coaliciones o candidatos registrados mantener en buen estado la propaganda electoral, evitando afectar la imagen urbana, y
- VI. La propaganda que se ubique en las unidades de alumbrado público y registros de servicios públicos, no deberá ser pintada ni pegada, y solo podrá colocarse colgada sin que este cruce las calles o vialidades de paramento a paramento.

Del retiro de anuncios y sanciones

Artículo 540. Una vez terminadas las campañas electorales, los anuncios que se hayan colocado, pinta de bardas, espectaculares, mamparas, carteles, posters u otros, deberán ser retirados en un lapso no mayor de noventa días posteriores al día de la elección popular, caso contrario la Dirección procederá a aplicar las sanciones correspondientes previstas por el propio Reglamento al presidente del partido político que corresponda la publicidad.

CAPÍTULO VI

Normas Generales de Mantenimiento y Modificación de Anuncios

Inspecciones periódicas de mantenimiento

Artículo 541. Para que los anuncios estén en buen estado de conservación, los propietarios de estos deberán realizarle a su anuncio o todo inspecciones periódicas con el fin de revisar que sus elementos de sustentación, su estructura de soporte, elementos de fijación o sujeción estén en buenas condiciones para evitar su deterioro, deberán pintar sus carátulas periódicamente, limpiar su superficie quedando libre de polvo y sus fuentes de iluminación e instalación deberán de estar buenas condiciones de funcionamiento.

De las reparaciones

Artículo 542. Al realizar el propietario del anuncio, la revisión periódica a la que está obligado, de todos y cada uno de los elementos que integran su anuncio o todo autorizado, tiene la obligación de repararlos o sustituir los elementos dañados, con elementos de las mismas características, previo aviso a la Dirección cuando se trate de anuncios: espectaculares, auto-soportados, colgantes o bandera y pantallas electrónicas.

Restricciones

Artículo 543. No se otorgarán nuevos permisos respecto de anuncios que no estén en perfecto estado de mantenimiento, aún y cuando se hayan otorgado con anterioridad.

CAPÍTULO VII
De los Permisos para Fijar, Colocar o Modificar los Anuncios y Toldos

Permiso en materia de anuncios

Artículo 544. La colocación, instalación, conservación, modificación, ampliación y retiro de anuncios en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde las mismas, o en zonas, predios o bienes que no sean de competencia federal o estatal, adyacentes a autopistas, carreteras, puentes, caminos o cualquiera otra vía de comunicación, así como la emisión, instalación o colocación de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público, requerirá del permiso previamente expedido por la Dirección.

Normativa para su instalación

Artículo 545. Los Permisos 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.

Del número de anuncios por inmueble

Artículo 546. La Dirección otorgará un solo Permiso por cada inmueble; los casos donde se puede autorizar más de un anuncio son en: hoteles, farmacias, hospitales, estacionamientos, museos, bancos e Instituciones
Cada inmueble para la obtención de los permisos de anuncios o toldos, requerirá la siguiente documentación:

- I. Formato de solicitud ANUN-01, sin tachaduras o enmendaduras;
- II. Copia de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, contrato de arrendamiento o contrato de comodato, según sea el caso;
- III. En caso de no ser propietario del inmueble donde se vaya a colocar el anuncio, anexar autorización por escrito por parte del propietario;
- IV. Copia de identificación oficial con fotografía, ya sea credencial del INE, Pasaporte, Cédula Profesional, licencia de conducir del solicitante y propietario;
- V. Croquis de ubicación del anuncio;
- VI. Copia de la memoria de cálculo estructural, plano estructural, avalados por un responsable, este puede ser un arquitecto o ingeniero civil, deberá anexar copia de su cedula profesional; solamente aplica en los anuncios espectaculares, bandera y doble bandera, en los auto-soportados y de azotea solamente cuando sea necesario;
- VII. Cuando proceda, la anuencia por parte de la Dirección de Movilidad Municipal, para poder ubicar el anuncio sobre algún derecho de vía;
- VIII. Cuando se actué a través de un representante legal, es necesario anexar el documento que acredita su personalidad;
- IX. Fotografía del estado actual del inmueble donde se vaya a colocar el anuncio o toldo;
- X. Fotomontaje del inmueble con el anuncio solicitado, en caso de ser necesario;
- XI. Permiso de Uso de Suelo;
- XII. Memoria Descriptiva;
- XIII. Comprobante de servicios como luz eléctrica y agua potable;
- XIV. Constancia de Número Oficial;
- XV. Seguro que cubra los posibles daños a terceros, cuando sea el caso;

XVI. Visto Bueno por parte de la Jefatura de Protección Civil, y

XVII. Propuesta de diseño y estructura (proyecto), firmado por un PRO, registrado en el padrón de Municipio.

Requisitos

Artículo 547. Cada institución para la obtención del Permiso de anuncios, requerirá la siguiente documentación:

I. Solicitud por escrito en original y copia, dirigida al Director, donde indique:

- a) Domicilio para notificar;
- b) Nombre de la Institución, si es de tipo educativo, el grado de escolaridad;
- c) Cuantos anuncios se pretenden colocar;
- d) Ubicación y tipo de los anuncios que se pretenden colocar, y
- e) Firma del solicitante.

II. Copia de Identificación Oficial vigente con fotografía, ya sea credencial del INE, Pasaporte, Cédula Profesional, licencia de conducir del solicitante y propietario;

III. Croquis de ubicación, indicando el lugar se pretendan colocar los anuncios;

IV. Copia de Permiso o renovación de Uso de Suelo de la institución, según sea el caso;

V. Copia de la memoria de cálculo estructural, plano estructural, avalados por un Perito Responsable, este puede ser Arquitecto o Ingeniero Civil, asimismo deberá anexar copia de su Cédula Profesional. Esta solamente para los anuncios bandera y doble bandera, y

VI. Cuando se actúe a través de un Representante Legal, es necesario anexar el documento que acredite su personalidad.

Unidades Administrativas que intervienen y sus facultades

Artículo 548. Las Unidades Administrativas que intervienen tendrán las siguientes facultades:

I. Es facultad de la Unidad Técnica, conjuntamente en algunos casos el Visto Bueno de la Dirección de Movilidad Municipal, la autorización para anuncios espectaculares y anuncios ubicados sobre vía pública, y que tengan vista hacia esta, así como resolver sobre lo Permisos para instalar, fijar, colocar o pintar anuncios de uso público;

II. Es facultad de la Jefatura de Protección Civil, otorgar el Visto Bueno para colocación de anuncios espectaculares, ubicados en azoteas, que tengan vista hacia la vía pública, y

III. Corresponde a la Tesorería Municipal, sustanciar el procedimiento económico coactivo para recuperar el costo relativo al retiro de un anuncio llevado a cabo por la Dirección, ante el incumplimiento de la orden dada en este sentido al titular del Permiso.

Tiempo de respuesta

Artículo 549. El tiempo en que la Unidad Técnica resolverá sobre el otorgamiento o no del Permiso de anuncio o toldo, será de tres días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de la documentación mencionada en el artículo 546, debiendo fundar y motivar su resolución.

El solicitante deberá sujetarse a lo siguiente:

I. No se recibirá documentación incompleta;

II. Dicha documentación solo podrá ingresar a través de la Unidad Técnica;

III. Cuando la solicitud no reúna los requisitos previstos por este Título, la Unidad Técnica requerirá al interesado para que subsane las observaciones que emita la Dirección en un plazo de tres días hábiles, en caso de no hacerlo se tendrá por no presentada y se ordenará su archivo, y

IV. Para la entrega del Permiso correspondiente el interesado deberá presentar el comprobante de pago de derechos por cada anuncio aprobado, de conformidad a lo establecido en las leyes fiscales correspondientes.

Supervisión de un especialista estructural

Artículo 550. La construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación, conservación, mantenimiento y retiro de estructuras destinadas a anuncios que se fijen o apoyen en algún inmueble, deben autorizarse y supervisarse por un Especialista Estructural, ya sea Arquitecto o Ingeniero Civil titulado.

Plazos de los Permisos

Artículo 551. El Permiso se otorgará, por un plazo de un año para anuncios permanentes y de treinta días naturales, para anuncios transitorios, a excepción de los nombrados en el artículo 522 de este Reglamento. Al término de los plazos antes mencionados el interesado deberá renovar su Permiso en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir de la fecha de su vencimiento. El permisionario de un anuncio permanente tendrá la opción de hacer el trámite de renovación anticipadamente en los términos del artículo 571 del presente Reglamento.

De la renovación de los Permisos

Artículo 552. Expirado el plazo para el permiso autorizado, si el interesado no lo renueva de conformidad con lo estipulado en el artículo anterior, deberá retirar el anuncio de inmediato, en caso de no hacerlo la Dirección, ordenará y hará su retiro con cargo y costo a quien se le haya autorizado el Permiso respectivo.

Anuncios que requieren de un Especialista Estructural

Artículo 553. 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 auto-soportados con una altura mayor a 2.10 metros del nivel de banqueta a su parte inferior.

Prohibiciones

Artículo 554. No se concederá 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 renovación de registro que lo autorice a ejercer con tal carácter.

De los responsables cuando no se requiera un Especialista Estructural

Artículo 555. 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 o poseedor del predio donde se instale el anuncio.

Cuando el anuncio forma parte de la construcción

Artículo 556. En el caso de que un anuncio forme parte de la construcción, deberá solicitarse el Permiso de Anuncio conjuntamente al Permiso de Construcción.

De anuncios que requieren trabajos de construcción

Artículo 557. 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 estructurales, además de la memoria estructural firmada por el especialista estructural registrado en la Dirección.

Anuncios que no requieren tramitar Permiso

Artículo 558. No se requiere Permiso en los casos siguientes:

- I. Cuando los anuncios se encuentren en el interior de un edificio o local comercial, aun cuando se observen desde vía pública, siempre y cuando no se traten de auto-soportados o de azotea o contravengan las disposiciones señaladas dentro del Capítulo VIII de este Título;
- 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, este se realizará por la Dirección y se aplicarán las sanciones previstas en este Reglamento y las demás que resulten aplicables.

En caso de obras necesarias para corregir irregularidades

Artículo 559. Cuando alguna dependencia municipal 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.

Sanciones en caso de retiro obligado de un anuncio

Artículo 560. Cuando haya sido necesario retirar un anuncio, la Unidad Técnica 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.

Sanción especial en caso de reincidencia

Artículo 561. 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.

CAPÍTULO VIII De las Solicitudes de Permisos

Especificaciones para las solicitudes

Artículo 562. Las solicitudes de Permisos se presentarán ante la Unidad Técnica con los requisitos debidamente cumplimentados y en los formatos que esta 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, estos deberán acreditar a la Dirección, además de la legal posesión, contar con instrumento notarial donde conste tener facultades para solicitar permisos o autorizaciones en materia de anuncios.

Del contenido de la solicitud

Artículo 563. 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;
- II. Ubicación del anuncio;
- III. Fecha de instalación y de retiro;
- IV. Fecha y firma, y
- V. Recibo que acredite el pago de los derechos respectivos.

Documentación requerida

Artículo 564. Las solicitudes deberán hacerse acompañar de la documental siguiente:

- I. Documento que acredite la personalidad y facultades del representante legal, cuando los interesados actúen a través de figura;
- II. Póliza global 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 del Permiso correspondiente, siendo responsable solidario el propietario o poseedor del inmueble donde se pretenda instalar el anuncio, y
- III. La demás documental e información que para caso concreto señala el presente Reglamento.

Para el caso de que el inmueble donde pretende instalarse el anuncio, este en posesión de persona distinta al propietario, además los requisitos señalados en el presente artículo deberán acreditarse por el solicitante, la legal posesión del bien inmueble, mediante contrato original y copia para cotejo; así como instrumento donde conste ostentar facultades para solicitar permisos o autorizaciones en materia de anuncios en el inmueble del propietario.

Del pago de derechos

Artículo 565. El otorgamiento de los permisos 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.

En caso de requisitos incompletos

Artículo 566. Cuando los particulares no cumplan con los requisitos que exige el presente Reglamento para la expedición de los permisos, la Unidad Técnica 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.

Tiempo de respuesta

Artículo 567. La Dirección, una vez recibida la solicitud con la información y documentación completa, deberá expedir el Permiso correspondiente en un plazo de tres días hábiles contados a partir del día siguiente al de la fecha de recepción de la misma o, en su caso, contestar de manera negativa, fundando y motivando su resolución.

Anuncios múltiples en locales y centros comerciales

Artículo 568. Cuando se soliciten anuncios adosados o auto-soportados denominativos en una plaza comercial o locales comerciales, deberán de presentar a la Unidad Técnica una propuesta de todos los anuncios adosados que sean uniformes en dimensiones, forma y material y en lo que respecta a los anuncios auto-soportados denominativos, solamente se autorizará un tipo directorio.

De los anuncios que requieren Permiso

Artículo 569. Se requiere obtener permiso de la Dirección para fijar, instalar, o modificar los siguientes anuncios:

- I. Adosados;
- II. Pintados en fachadas o muros de colindancia;
- III. Mantas;

- IV. Banderolas o Pendones;
- V. En objetos inflables;
- VI. En salientes;
- VII. Espectaculares auto-soportados;
- VIII. En marquesinas;
- IX. Todos los anuncios que requieran de la responsiva de un especialista estructural;
- X. De neón;
- XI. En mobiliario urbano;
- XII. Pintados sobre la superficie de los muros ciegos laterales de las edificaciones, y
- XIII. 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.

Requerimientos complementarios a la solicitud

Artículo 570. 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 banquetta, 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.

Revalidación anticipada del Permiso de un anuncio permanente

Artículo 571. Cuando el permisionario solicite voluntariamente la revalidación anticipada de su Permiso para anuncios permanentes dentro de los 45 días previos al vencimiento del mismo, se le aplicará un descuento del 15% sobre las tarifas vigentes al momento de presentar la solicitud.

CAPÍTULO IX

De las Obligaciones Comunes para los Titulares de un Permiso y el Especialista Estructural

De los titulares

Artículo 572. Los titulares de los 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 Unidad Técnica 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.

Del Especialista Estructural

Artículo 573. 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 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 el Permiso y terminará hasta el retiro del anuncio respectivo.

Del registro de los peritos estructurales

Artículo 574. 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.

Vigencia del registro

Artículo 575. El registro del Especialista Estructural, tendrá una vigencia de tres años, el cual podrá renovarse por iguales periodos, previa solicitud por escrito del interesado, presentada con quince días hábiles de anticipación a su vencimiento.

Del pago de derechos

Artículo 576. La solicitud de registro o renovación se realizará previo pago de los derechos que en su caso se establezcan en la legislación fiscal aplicable.

Requisitos

Artículo 577. Para el Registro como Especialista Estructural, los aspirantes deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud debidamente llenada en los formatos que le proporcione la Dirección;
- II. Dos fotografías tamaño infantil;
- III. Ser Ingeniero Civil, Arquitecto o profesión afín, con especialidad en estructuras, pero indistintamente deberán contar con experiencia en la ejecución de obras de construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación, reparación y retiro de anuncios;
- IV. Presentar por escrito y debidamente firmado, su currículum vitae;
- V. Estar domiciliado en el Municipio por lo menos tres años anteriores a la solicitud, presentando la constancia de residencia correspondiente emitida por la Secretaría del Ayuntamiento, y
- VI. Demostrar ante la Dirección, en los casos en que esta lo requiera, conocimientos sobre el contenido y aplicación del presente ordenamiento, y demás normas correspondientes.

Requisitos para la renovación trianual

Artículo 578. Para la renovación trianual del Especialista Estructural, este deberá presentar a la Unidad Técnica, 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 un Permiso o Autorización.

Tiempo de respuesta del registro o renovación

Artículo 579. La Dirección resolverá sobre la solicitud del registro o renovación, 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 renovación.

Personas que pueden ser especialista estructural

Artículo 580. El Especialista Estructural podrá ser el mismo publicista, la persona que va a publicitar, o bien el propietario 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.

Obligaciones del especialista estructural

Artículo 581. El Especialista Estructural, tiene las siguientes obligaciones:

- I. Revisar, dirigir y supervisar que la ejecución de la construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación, reparación y retiro de anuncios, se realicen de conformidad con las especificaciones técnicas que le señale la Dirección observando las normas aplicables.

- II. 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;
- III. 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;
- IV. Proporcionar la Bitácora a la Unidad Técnica, cuando así se le solicite;
- V. 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;
- VI. Responder de cualquier evento que se genere durante de la vigencia de un permiso, y hasta el retiro del anuncio respectivo; así como por violaciones a lo dispuesto por este ordenamiento relativas a su actuación irregular, y
- VII. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

En caso de daños a los anuncios

Artículo 582. Tratándose de daños a los anuncios que hayan sido ocasionados por casos fortuitos, el propietario o poseedor del bien inmueble donde esté instalado el anuncio, deberá consultar a un Especialista Estructural, mismo que inspeccionará y elaborará un reporte de las condiciones del mismo, informando a la Dirección en un plazo que no excederá de cinco días hábiles para que de manera conjunta determinen las acciones de remediación.

Continuidad de la responsiva del perito en caso de retiro del anuncio

Artículo 583. 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.

CAPÍTULO X

De los Anuncios de Carácter Cívico, Social, Ambiental, Religioso, Deportivo, Artesanal y de Folklore Nacional

De la obligatoriedad de la autorización

Artículo 584. Cuando algún particular, 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 y folklore nacional, se requerirá de la autorización de la Dirección, debiendo observar lo siguiente:

- I. Anuncios en mantas, 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. Solo se permitirá la colocación de un anuncio perpendicular a la pared de la fachada, respetando las dimensiones máximas de 60 centímetros de saliente por 1.20 metros de altura, hasta 40 centímetros de espesor y la colocación del anuncio debe tener 2.50 metros libres entre el nivel inferior del anuncio y el nivel de banqueteta, siempre y cuando no se invadan ni obstruyan los predios colindantes, y
- IV. El logotipo del patrocinador en su caso, no podrá ocupar superficie mayor al 5 por ciento del anuncio.

Requisitos comunes

Artículo 585. 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.

Vigencia

Artículo 586. 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.

**CAPÍTULO XI
De la Responsabilidad Individual y Solidaria**

Especificaciones

Artículo 587. Son responsables solidarios con los titulares de un 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 aquel que haya suscrito la solicitud respectiva.

Alcances de la responsabilidad solidaria

Artículo 588. 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.

Obligaciones de los responsables de anuncios espectaculares

Artículo 589. Los responsables de anuncios espectaculares, fijos o con pantallas electrónicas, están obligados a:

- I. Contar con seguro que cubra posibles daños a terceros;
- II. Hacer constar, en el anuncio y de manera visible, el número del permiso otorgado para su instalación y el periodo de vigencia de la misma, y
- III. Retirar los anuncios, así como las obras y estructuras relativas, en cuanto venza el plazo por el que se autorizó su instalación.

**CAPÍTULO XII
De los Anuncios Prohibidos**

Por sus características físicas

Artículo 590. Por su ubicación y fijación:

- I. La colocación o instalación de anuncios en monumentos, plazas cívicas, panteones, cementerios, puentes peatonales o vehiculares, glorietas, camellones, pasos a desnivel, así como en parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes, unidades deportivas y cualquier otra instalación recreativa;

II. La colocación o instalación de anuncios en árboles, postes, semáforos y en cualquier otro sitio en que se obstruya o interfiera con la libre circulación de vehículos o personas, o se limite o reduzca la visibilidad de la vialidad urbana o de la señalización vial;

III. La instalación de anuncios espectaculares, pantallas electrónicas o carteleras a nivel de piso en lotes baldíos o predios subutilizados, o en un radio igual o menor a cincuenta metros, a partir del centro de cualquier glorieta, puente vehicular, paso a desnivel o distribuidor vial;

IV. Asimismo queda totalmente prohibida la colocación de anuncios tipo bandera, pintados, pantallas electrónicas, autosustentables y espectaculares, en el primer cuadro del Municipio, tanto en la vía pública, fachadas, predios particulares, y cualquier otro que sea visible desde la vía pública. Para evitar la contaminación visual, y tener una buena imagen urbana;

V. Queda totalmente prohibida la colocación de anuncios transitorios señalados en el artículo 494, fracción I del presente ordenamiento, en el primer cuadro de este Municipio (Plaza Constitución, Portales Constitución, Andador Constitución y Plazuela Jardín del Padre), así como los que no cumplan con las restricciones enunciadas en el artículo 515 y los señalados en el artículo 521 de este Título;

VI. La colocación de anuncios engomados en postes, árboles, semáforos, así como en la señalización vial y demás mobiliario urbano;

VII. La colocación o instalación de anuncios de un extremo a otro de la vialidad urbana;

VIII. Aquellos que por su ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, puedan poner en peligro la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de sus bienes; produzcan cambios violentos en la intensidad de la luz y efectos hacia el interior de las habitaciones; limiten la ventilación e iluminación a las mismas; afecten o puedan alterar la adecuada prestación de los servicios públicos o la limpieza e higiene, de conformidad con las normas de desarrollo urbano o bien, que no cumplan cabalmente con lo establecido en este Título;

IX. Los que obstruyan la visibilidad de las placas de nomenclatura de las calles, o la de cualquier señalamiento oficial;

X. En el Centro Histórico y zonas de patrimonio histórico, los que transmitan mensajes e imágenes en movimiento y animación, por medio de focos, lámparas o diodos emisores de luz o similares, y

XI. Cuando se pretendan instalar en:

a) Áreas no autorizadas para ello de acuerdo con los planos de zonas correspondientes;

b) Pavimentos, banquetas, guarniciones, glorietas, unidades de alumbrado público, kioscos, bancas, así como depósitos de basura, casetas, registros telefónicos, pedestales, plataformas si están sobre la banqueta, arroyo 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) Cerros, rocas, árboles, bordes de ríos, presas, lomas, laderas, bosques, lagos o canales;

d) Entradas o áreas de circulación de pórticos, pasajes y portales;

e) Una distancia menor de 150 metros, medidos en proyección horizontal, del límite de las áreas naturales protegidas, y

f) Los lugares o partes que prohíba expresamente este Título, zonas de restricción federal, estatal o municipal y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

Restricciones al contenido

Artículo 591. Por su contenido:

I. Los que contengan ideas, imágenes, textos o figuras que 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, y

II. Los que contengan faltas de ortografía por acción u omisión.

De los anuncios que requieran registro o autorización estatal o federal

Artículo 592. Cuando el bien o servicio que se pretenda anunciar requiera, para su difusión al público, del registro o autorización previos de alguna autoridad de la administración pública federal o estatal, el interesado deberá acreditar haber cumplido con los mismos, para efecto de que se le otorgue el Permiso.

Restricciones

Artículo 593. Los anuncios no deberán tener semejanza o igualdad con los signos o indicaciones que regulen el tránsito, ni tendrá superficies reflectoras parecidas a las que se usan en las señalizaciones viales; sin embargo los anuncios que indiquen la localización de desarrollos habitacionales o comerciales podrán contemplar esta opción con medidas y colores iguales a las de los anuncios de tránsito y podrá hacer uso de la vialidad pública previa su autorización, pero nunca en un término mayor de 30 días naturales.

De los volantes, folletos y similares

Artículo 594. La propaganda impresa como son los volantes, folletos y similares, no requerirán de Permiso de la Unidad Técnica; sin embargo, en cuanto a su contenido, deberán someterse a las disposiciones legales y reglamentarias que correspondan.

TÍTULO OCTAVO

Nomenclatura

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Características

Artículo 595. 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. Las dimensiones de las placas de nomenclatura serán establecidas por la Dirección y deberán ser ubicadas en cada esquina de las vialidades.

Del objeto de la nomenclatura

Artículo 596. La nomenclatura tiene por objeto identificar y facilitar la localización de las vialidades, así como de las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines, propiciando de este modo su ordenamiento.

De la obligatoriedad de la nomenclatura

Artículo 597. No existirán vialidades, ni colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines, sin nomenclatura, con las características referidas en el artículo 595, correspondiéndole a la Dirección su asignación y su modificación.

**Sección Primera
De la Nomenclatura**

Denominación

Artículo 598. Solamente el Ayuntamiento fijará la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas, y la numeración de los predios del Municipio.

Aviso a otras dependencias

Artículo 599. La Dirección dará aviso al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a la Jefatura de Catastro y a las oficinas de Correos de México y de Telecom-Telégrafos del Municipio, de los cambios que ordene en la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas y en la numeración de los predios.

Sección Segunda De las Normas para su Asignación

Uniformidad

Artículo 600. La nomenclatura deberá ser uniforme, para lo cual las propuestas de asignación deberán regirse 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 es o 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 del centro de población;
- 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.

Predios de propiedad privada usados para acceso o colindantes

Artículo 601. Los terrenos de propiedad y uso privado, destinados a dar acceso a uno o varios predios, deberán ser designados con alguno de los nombres comunes de calle, callejón, plaza, retorno, acera u otro sinónimo, con las que se usan por nomenclatura de la vía pública.

De la nomenclatura en asentamientos irregulares

Artículo 602. Para los asentamientos irregulares, la Dirección asignará nomenclatura, siempre y cuando se encuentren en proceso de regularización.

Sección Tercera De la Propuesta de Cambio de Nomenclatura y su Procedimiento

Lineamientos

Artículo 603. Las propuestas de cambio de nomenclatura deberán sujetarse a los lineamientos señalados en el artículo 600 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.

Casos que requieren regularización de la nomenclatura

Artículo 604. 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 vialidades de uso común que se ubican en distintas colonias, fraccionamientos o barrios;
- III. Nomenclatura diferente para el trazo de una misma vialidad de uso común y que corresponde a la misma colonia, fraccionamiento o barrio, y
- IV. Vialidades urbanas sin nomenclatura.

En caso de duplicidad de la nomenclatura

Artículo 605. Cuando dos o más vialidades urbanas, así como colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines ostenten la misma nomenclatura, para efectos de cambio, la Dirección 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.

Acciones para regularizar problemas de nomenclatura

Artículo 606. 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 vialidades 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 las vialidades urbanas ubicadas 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.

Presentación de las propuestas de cambio

Artículo 607. Las propuestas de cambio de nomenclatura podrán ser presentadas por cualquier persona.

Propuestas de cambio de nomenclatura sin motivación de causa

Artículo 608. 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.

De la consulta a los habitantes de la zona

Artículo 609. Sólo tratándose de las solicitudes de cambio de nomenclatura que se mencionan en el artículo anterior, además de realizar lo establecido en el artículo 613 del presente ordenamiento, la Dirección 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.

Requisitos

Artículo 610. 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 INE;
- 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 de Desarrollo Social y Humano;
- V. Señalar domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos;
- VI. Proporcionar número telefónico y correo electrónico, si se cuenta con ellos;
- VII. Un plano que indique el lugar en el que se pretende cambiar la nomenclatura;
- VIII. La nomenclatura propuesta;
- IX. Si la propuesta se refiere 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.

Presentación de motivos y análisis de la propuesta de cambio

Artículo 611. 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.

Verificación de la propuesta de cambio

Artículo 612. La Dirección verificará que la propuesta contenga todos los requisitos señalados en el artículo 610 del presente Reglamento, 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.

Procedimiento a seguir por la Dirección

Artículo 613. 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 al encargado del Archivo Histórico municipal, solo para el caso de que la propuesta se refiera a personas con antecedentes históricos que sean de su competencia.

Posibilidad de consulta ciudadana y a otras dependencias municipales

Artículo 614. 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 las vialidades sobre las 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.

Tiempo de respuesta

Artículo 615. Realizado lo señalado en el artículo 613 del presente Reglamento, 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 las placas de nomenclatura y el plazo para cumplir, esto sólo para el supuesto señalado en el artículo 608 de este Reglamento.

Autorización y acciones a seguir por la Dirección

Artículo 616. Una vez que la Dirección autorice, conjunta o indistintamente, el cambio de nomenclatura y numeración oficial, le corresponderá a la Secretaría de Ayuntamiento 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 las vialidades sobre las 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 608 de este ordenamiento.

Sección Cuarta De las Placas de la Nomenclatura

Definición

Artículo 617. Se denomina placa de nomenclatura al señalamiento en el que se consigna el nombre de las vialidades urbanas, así como el nombre de la colonia, fraccionamiento o barrio al cual pertenecen, Código Postal, numeración oficial y sentido de la circulación vehicular.

También se considera placa de nomenclatura el señalamiento en el que se consigne el nombre de los parques, jardines y plazas.

Atribuciones de la Dirección

Artículo 618. 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 608 de este ordenamiento.

De la obligatoriedad de las placas de nomenclatura

Artículo 619. No deberán existir vialidades, ni parques y jardines, sin placas de nomenclatura. Una vez que la Dirección tenga conocimiento que alguno de estos bienes carece de placa de nomenclatura, procederá a su colocación.

Diseño de las placas por zona

Artículo 620. Por su ubicación, la Dirección podrá diseñar o autorizar las placas de nomenclatura para el Municipio, de conformidad a la siguiente zonificación:

- I. Centro Histórico;
- II. Zona intermedia, y
- III. Zona periférica.

Especificaciones de fabricación

Artículo 621. Las especificaciones de fabricación para las distintas placas de nomenclatura serán determinadas de acuerdo al diseño específico de las placas por la Dirección.

Características de las placas

Artículo 622. Las placas de nomenclatura deberán ajustarse a los estándares y diseños que marca el artículo 595, los datos que se deban contener en las mismas serán determinados por la Dirección como nombre de la vialidad, sentido de la vialidad, Código Postal, nombre de la colonia o fraccionamiento, e inicio y término de numeración de casas habitación, comercios o infraestructura especial que se encuentre ubicada en la cuadra correspondiente.

De las opciones para su colocación

Artículo 623. Las placas de nomenclatura podrán ser colocadas preferentemente en los muros de las fincas que hacen esquina con una vialidad; cuando esto no sea posible se podrán colocar en postes ubicados en el cruce de la vialidad y, en su defecto, mediante una alternativa de instalación diferente, ya sea tipo bandera, en un poste especial u otras, 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.

De la visibilidad de las placas

Artículo 624. La Unidad Técnica, 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.

De las placas en fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 625. Corresponderá a los desarrolladores de fraccionamientos o desarrollos en condominio, la instalación de las placas de nomenclatura, respetando los criterios nombrados en esta sección y de acuerdo a las especificaciones que la Dirección le señale.

Sección Quinta De la Donación de Placas de Nomenclatura

Convenios de donación

Artículo 626. 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 en cuanto a su ubicación y diseño.

Una vez aprobada la donación, el donador podrá imprimir su logotipo, razón social o nombre, en el espacio asignado de la superficie total de la placa de nomenclatura y sin que la impresión impida la visibilidad de los datos determinados por la Dirección.

Prohibiciones

Artículo 627. No se autorizará la donación cuando se promueva el consumo de tabaco y bebidas alcohólicas, y cuando se incluyan palabras o mensajes ofensivos, injuriosos, subversivos o contrarios a las buenas costumbres. Tampoco deberán contener imágenes o propaganda de partidos políticos o sectas religiosas.

Requisitos para el contrato

Artículo 628. 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 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 las Prohibiciones del Ciudadano, Desarrollador o Transeúnte

Prohibiciones

Artículo 629. 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 NOVENO

De los Procedimientos Administrativos

CAPÍTULO I

De la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa

Atribuciones

Artículo 630. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, por delegación de facultades del Presidente Municipal y de la Dirección, ejercerá las funciones de vigilancia, inspección y aplicación del procedimiento administrativo con el objeto de constatar el cumplimiento del presente Reglamento en las materias siguientes:

I. Zonificación y usos de suelo;

II. Construcciones, excepción hecha de las obligaciones de los peritos especializados;

III. Anuncios, excepción hecha de las obligaciones de los especialistas estructurales;

IV. Las demás que se deriven del presente ordenamiento y demás normativa aplicable;

V. Verificar que las acciones, obras, proyectos, inversiones y servicios que se presten o ejecuten en el territorio municipal, se ajusten a las disposiciones del Código Territorial, sus reglamentos y el PMDUOET;

VI. Supervisar las obras de urbanización de los fraccionamientos y de edificación de desarrollos en condominio, para que se apeguen a los proyectos, normas técnicas y especificaciones aprobadas y autorizar su modificación;

VII. Verificar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios públicos conforme a los permisos respectivos, antes de que sean entregadas al Municipio, las obras de urbanización correspondientes;

VIII. Instaurar y substanciar los Procedimientos Administrativos Sancionadores previstos en Capítulo V, Título Noveno del presente Reglamento y en las disposiciones jurídicas relativas, en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio previstas en el Código Territorial y, en todo lo no previsto, serán aplicables de manera supletoria los correlativos del Código de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Guanajuato;

IX. Recibir y atender denuncias administrativas en materia de ordenamiento y administración sustentable del Municipio;

X. Proporcionar asesoría normativa en trámites y procesos de gestión llevados a cabo por la Dirección ante los ciudadanos, emitiendo dictámenes y opiniones respecto a los asuntos que le sean encomendados, y

XI. Cumplir y hacer cumplir en el ámbito de su competencia, las disposiciones de este Reglamento y demás ordenamientos municipales en la materia.

Vista a la Dirección de presuntas irregularidades

Artículo 631. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa hará del conocimiento de la Dirección los hechos u omisiones que puedan constituir alguna infracción en las materias de competencia de esta última, remitiendo la documental e información relacionada con dichos actos, para el efecto de que la Jefatura de Inspección y Actuaría ordene al personal técnico a su cargo el inicio de los procedimientos de verificación e inspección respectivos.

De las visitas de inspección

Artículo 632. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa podrá realizar, por conducto de la citada Jefatura de Inspección y Actuaría, visitas para verificar el cumplimiento del presente Reglamento, Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial y demás disposiciones legales aplicables en la materia.

Para practicar visitas, los inspectores de área y actuario notificador deberán contar con el documento que los acredite, así como la orden escrita expedida por la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, en la que se precisará el lugar o zona a verificarse, el objeto de la visita, el alcance de la misma y las disposiciones legales que le sirvan de fundamento para levantar el acta de inspección correspondiente.

Del horario de las visitas

Artículo 633. Las visitas de inspección, verificación, levantamiento y cierre de actas deberán efectuarse en días hábiles a partir de las ocho de la mañana, pudiendo concluir según sea el caso, a más tardar a las seis de la tarde; y podrán realizarse en días y horas inhábiles cuando la persona a visitar se dedique a actividades que se realicen en días y horas hábiles.

De la acreditación de los inspectores

Artículo 634. Al inicio de la visita, el Inspector y actuario notificador deberán identificarse exhibiendo credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente, que los acredite para desempeñar dichas funciones, así como la orden expresa a la que se refiere el artículo 632 del presente ordenamiento.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal autorizado podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

Del levantamiento de acta y cierre de la diligencia

Artículo 635. Al término de la visita, el inspector en compañía del actuario notificador deberá levantar un acta administrativa en la que se hará constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Concluida la inspección se dará oportunidad a la persona con quien se entendió la diligencia, para que manifieste lo que a su derecho convenga en relación con los hechos asentados en el acta.

Al finalizar la diligencia, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendieron dichos verificadores municipales, por los testigos, entregándose copia al carbón del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez.

Del contenido de las actas

Artículo 636. En las actas circunstanciadas se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y se concluya la visita;
- III. Calle, número, colonia o población, teléfono u otra forma de comunicación con que cuenta el visitado, Código Postal y entidad federativa;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión;
- V. Nombre y cargo de la persona con quién se practicó la diligencia;
- VI. Nombre y generales de las personas que fungieron como testigos;
- VII. Datos relativos a la diligencia;
- VIII. Observaciones del visitado, si desea hacerlas, y
- IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia, incluyendo los de las personas que la hubieren llevado a cabo.

De las obligaciones del infractor

Artículo 637. La persona con quien se entienda la diligencia, estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita a que se refiere el artículo 632 del presente Reglamento, así como proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia. La autoridad deberá mantener la información recibida en absoluta reserva, si así lo solicita el interesado, salvo en caso de requerimiento judicial.

Uso de la fuerza pública

Artículo 638. La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Notificación de medidas correctivas

Artículo 639. Recibida el acta circunstanciada, el titular de la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa dará cuenta por el término de tres días para su revisión y análisis; en caso de encontrar alguna violación al presente Reglamento, Planes y Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y demás disposiciones legales aplicables en la materia, se requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, en un término de diez días hábiles a partir de la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se hayan asentado.

Del plazo para dictar resolución administrativa

Artículo 640. Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que le concede al artículo anterior dentro del plazo mencionado, se procederá a elaborar proyecto de Resolución, dando cuenta del mismo al Titular de la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa para su revisión y análisis quien en un término no mayor a treinta días hábiles siguientes dictará la resolución administrativa que en derecho corresponda, misma que se notificará al interesado personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

Plazo para corrección de irregularidades

Artículo 641. En la resolución administrativa correspondiente, en caso de haberse encontrado infracciones a este Reglamento, Planes o Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y demás disposiciones legales

aplicables en la materia, se señalará, o en su caso, adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a la normatividad aplicable en la materia.

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

Imposición de sanciones

Artículo 642. Corresponde a la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa imponer, 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.

Supuestos que ameriten vista al Ministerio Público

Artículo 643. En los casos en que proceda, la Dirección hará del conocimiento del Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

CAPÍTULO II

De la Denuncia Ciudadana

Atribuciones de la ciudadanía

Artículo 644. La comunidad en general, es depositaria e igualmente responsable de todas las implicaciones del desarrollo urbano y ordenamiento territorial del Municipio, por lo que podrá vigilar, alertar y denunciar a la Dirección, las evasiones y violaciones a lo que establece este Reglamento, lo que la determina como supervisora permanente de su cumplimiento.

De la integración de organismos ciudadanos

Artículo 645. La Dirección coadyuvará a la formación de organizaciones ciudadanas, con fines comunes en lo referente al ordenamiento territorial municipal, para lo cual:

- I. Las agrupaciones y organizaciones ciudadanas adoptarán un carácter honorífico;
- II. Podrán agruparse por barrios, colonias, comunidades o sectores de la localidad, y
- III. Se creará un registro de agrupaciones y organismos populares.

Requisitos para la presentación de una denuncia ciudadana

Artículo 646. La denuncia ciudadana 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 Reglamento, así como a los diversos planes y programas en materia del desarrollo urbano y ordenamiento del territorio del Municipio.

La denuncia ciudadana 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 la petición de los particulares interesados en iniciar un procedimiento administrativo.

Casos de confusión en la autoridad competente

Artículo 647. 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.

De las formas para la presentación de la denuncia

Artículo 648. 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.

De la improcedencia de denuncias

Artículo 649. Se desecharán de plano las quejas, denuncias, recursos y promociones notoriamente maliciosas e improcedentes.

Omisión en las formalidades de la denuncia

Artículo 650. 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 denunciante para que, en los términos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, se subsanen las inconsistencias encontradas, apercibiéndole que, de no hacerlo, se tendrá por no presentado el escrito o las pruebas, según el caso.

Del seguimiento de las denuncias

Artículo 651. Las autoridades competentes y auxiliares de este Reglamento, deberán dar seguimiento y atención pertinente a las denuncias que les sean presentadas y deberán mantener informado al denunciante sobre la atención del asunto hasta su total conclusión.

Salvaguarda de derechos en caso de daños o perjuicios

Artículo 652. 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.

Vista de la denuncia a la autoridad competente del bien afectado

Artículo 653. Tratándose de bienes de propiedad de la Federación, el Estado o Municipio, se deberá poner en conocimiento de estos la denuncia respectiva, a efecto de que manifiesten e intervengan en lo que a su interés convenga.

Ordenamientos concurrentes para la atención de las denuncias

Artículo 654. Para los requisitos, formalidades, seguimiento y culminación en la atención de las denuncias, se estará, además de lo que dispone el presente Título Noveno, a lo previsto en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa.

CAPÍTULO III

De las Autoridades Auxiliares

De la distribución de competencias

Artículo 655. 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 a través de la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa.

Normativa aplicable

Artículo 656. Para los Procedimientos Administrativos señalados en el artículo anterior, se estará a la preceptuado por el presente Reglamento y al Código de Procedimiento y Justicia Administrativa.

Atribuciones

Artículo 657. Las dependencias y entidades municipales que ostenten el carácter de autoridades competentes o auxiliares en el presente ordenamiento podrán llevar a cabo visitas de verificación o inspección para comprobar en el ámbito de sus respectivas competencias, el cumplimiento de lo establecido en la normatividad, 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.

CAPÍTULO IV

De las Medidas de Seguridad

Sección Primera

Disposiciones Generales

Competencias

Artículo 658. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa y demás 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 normativa, o del informe de la misma, pueden dictar medidas de seguridad para corregir las irregularidades encontradas, notificándolas al interesado y otorgando un plazo adecuado para su realización, salvo que la normativa lo establezca expresamente.

Concepto

Artículo 659. Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, que tendrán por objeto evitar daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones tanto públicas como privadas, en razón de existir cualquiera de las causas a que se refiere el presente Reglamento.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, se pueden imponer en cualquier momento en tanto no se haya dictado la resolución, tienen carácter temporal, mientras persistan las causas que las motiven y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

Causas para adoptar medidas de seguridad

Artículo 660. Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere el Código Territorial, las siguientes:

- 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. La incompatibilidad de usos de suelo que generen problemas o impactos negativos al orden urbano o los habitantes inmediatos a su emplazamiento;
- IV. La edificación u ocupación de obras, construcciones o instalaciones que pongan en grave riesgo a la población;
- V. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;
- VI. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante;
- VII. El daño grave de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración;
- VIII. El daño grave del patrimonio cultural urbano y arquitectónico o de las áreas de valor escénico;
- IX. El riesgo inminente de contaminación del agua con repercusiones peligrosas para la población o para la estabilidad del ciclo hídrico, y
- X. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en el Código Territorial y que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

Acciones que se consideran medidas de seguridad

Artículo 661. Se consideran medidas de seguridad las siguientes:

- I. La suspensión temporal, de manera total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades;
- II. La clausura temporal, de manera total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;
- III. El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;

- IV. El aseguramiento de maquinaria, equipo o herramientas;
- V. La prohibición de la utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;
- VI. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;
- VII. La evacuación de cualquier inmueble;
- VIII. Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el Código Territorial;
- IX. La demolición, y
- X. Cualquier otra acción preventiva a realizar, según la naturaleza del riesgo.

Acciones complementarias en áreas de patrimonio cultural

Artículo 662. Tratándose de áreas o centros de población declarados Patrimonio Cultural, en términos de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, las autoridades municipales podrán ordenar, además:

- I. La suspensión de las obras que se ejecuten sin autorización;
- II. La demolición de las obras que se encuentren en oposición con las características arquitectónicas del área o centro de población, y
- III. La modificación de las obras para que sean acordes a las características arquitectónicas del área o centro de población.

Sección Segunda

Medidas de Seguridad en Materia de Zonificación, Usos de Suelo y Actividades con Normas Particulares

Medidas a aplicar

Artículo 663. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, 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.

Casos en que procede clausura

Artículo 664. Procederá la clausura de una obra ya terminada o en uso en los siguientes casos:

- I. Cuando se haya ejecutado la obra sin tener el Permiso respectivo o por haber modificado el uso autorizado;
- II. Cuando se use un edificio o construcción o parte de ellos, sin tener el Permiso de Uso de 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.

De la suspensión de obras sin Permiso

Artículo 665. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, 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.

Suspensión de obras que no cumplen las especificaciones del Permiso

Artículo 666. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, ordenará la inmediata suspensión de trabajos que se estuviesen efectuando sin ajustarse a los planos o especificaciones aprobadas en el Permiso otorgado, sin perjuicio de que la Dirección pueda conceder Permisos de Construcción a solicitud del interesado.

Otras causas que ameritan suspensión de obras

Artículo 667. Además de lo previsto en los artículos precedentes, se podrá ordenar la suspensión de obras por las siguientes causas:

- I. Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud del Permiso respectivo;
- II. Por estar ejecutando una construcción, sin el Permiso de Uso de Suelo, y la Constancia de Alineamiento y Número Oficial;
- III. Por no presentar o contar con el Permiso correspondiente, según sea el caso;
- IV. Por impedir u obstaculizar a los visitantes en el cumplimiento de sus funciones;
- V. Por usar una construcción, instalación o predio, o parte de él sin haberse terminado ni obtenido el Permiso de Ocupación del inmueble;
- VI. Por desobediencia a una orden de la Dirección y de la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, o por reincidencia en cualquier infracción;
- VII. Por darse un uso a una construcción, instalación o predio, o parte de él sin el Permiso correspondiente o por darse un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedido dicho Permiso;
- VIII. Por haberse otorgado por autoridad incompetente, y
- IX. Por haberse revocado el Permiso correspondiente.

De las actas de clausura

Artículo 668. Para el caso de la clausura temporal, o suspensión temporal o definitiva, parcial o total del predio o instalaciones, el visitador levantará un acta de diligencia de clausura o suspensión.

La diligencia de levantamiento de sellos de clausura o suspensión, cuando procedan, sólo podrá realizarse mediante orden escrita de la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa.

Sección Tercera

Medidas de Seguridad en Materia de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Medidas a tomar

Artículo 669. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa 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 en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa.

Aviso de cumplimiento de requerimientos

Artículo 670. Transcurrido el plazo señalado para el cumplimiento de las acciones o medidas ordenadas, el desarrollador dará aviso a la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, según sea el caso para que esta proceda a inspeccionar su cumplimiento.

Sección Cuarta Medidas de Seguridad en Materia de Construcciones

Medidas a tomar

Artículo 671. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa en materia de construcciones, podrá decretar las medidas de seguridad siguientes:

- I. La suspensión total o parcial 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.

Causas que motivan la implementación de medidas de seguridad

Artículo 672. 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 inflamables, 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.

Casos que ameritan ejercer las medidas de seguridad

Artículo 673. Además de lo preceptuado en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, para decretar y ejercer las medidas de seguridad en materia de construcciones, se atenderá a lo siguiente:

- I. Cuando la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación que representen algún peligro para las personas o sus bienes, ordenara 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 o hacia el interior del inmueble en caso de que este se encuentre ocupado;
- II. En caso de que el propietario no cumpla las órdenes que se le den conforme al artículo anterior dentro del plazo que se le haya señalado, la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa estará facultada para ejecutar a costa del propietario, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado y para tomar las demás 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 Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, conforme a la fracción precedente, dicho pago podrá hacerse efectivo por la Tesorería Municipal mediante el procedimiento económico coactivo, 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 Unidad Jurídica y de Verificación Normativa 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.

Orden de desocupación o suspensión por inseguridad de la obra

Artículo 674. Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso que origine peligro, insalubridad o molestias, la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa ordenará, con base en un dictamen técnico de la Dirección, 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.

Causas que originan orden de desocupación o suspensión

Artículo 675. 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, inflamables 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.

Del incumplimiento de las reparaciones

Artículo 676. Si vencido el plazo no se cumpliera la orden, la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa podrá llevar a cabo administrativamente y a costa de los interesados la desocupación de las obras o trabajos ordenados.

Asimismo, la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa podrá clausurar cualquier construcción que se haya ejecutado o se esté ejecutando que contravenga lo establecido en el PMDUOET, el Plano de Zonificación y los que de estos deriven.

Sección Quinta

Medidas de Seguridad en Materia de Anuncios, Paisaje e Imagen Urbana

Medidas a tomar

Artículo 677. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, 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 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.

Del retiro de anuncios y estructuras

Artículo 678. Procederá el retiro de un anuncio y de su estructura, en los siguientes casos:

I. Cuando un anuncio se encuentre instalado y no se cuente con el permiso o autorización correspondiente;

II. Por estar realizando obras o acciones tendientes a la instalación de anuncios sin contar con el 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 Jefatura 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 Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, esta 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.

Clausura de anuncios

Artículo 679. 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 y actuarios notificadores de la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, el cumplimiento de sus funciones.

Sección Sexta

Medidas de Seguridad en Materia de Alineamiento, Nomenclatura y Número Oficial

Imposición condicionada de las medidas

Artículo 680. La Dirección podrá imponer las medidas de seguridad previstas en el presente Reglamento, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que ahí se consignan.

CAPÍTULO V

De las Infracciones y Sanciones

Sección Primera

Disposiciones Preliminares

Infracciones

Artículo 681. Las personas físicas o jurídicas colectivas que infrinjan las disposiciones del presente ordenamiento, así como de los reglamentos, programas y declaratorias que de este deriven, serán administrativamente sancionadas por la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa o el Presidente Municipal, en el ámbito de sus respectivas competencias, en los términos de este Título y de las demás disposiciones jurídicas aplicables de manera supletoria en la materia. Lo anterior con independencia de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

De la aplicación de las sanciones

Artículo 682. Las sanciones administrativas previstas en este Reglamento podrán aplicarse simultáneamente.

Responsabilidad civil

Artículo 683. 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.

Uso de la fuerza pública

Artículo 684. Las autoridades competentes y auxiliares de este Reglamento podrán hacer uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

Corrección obligatoria de las irregularidades

Artículo 685. La imposición de cualquiera de las sanciones administrativas contenidas en el presente Reglamento, no libera al infractor de corregir las irregularidades que la hubieren motivado.

Normativa aplicable

Artículo 686. 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.

Actos afectados de nulidad

Artículo 687. Estará afectado de nulidad cualquier acto que se expida o celebre en contravención del Código Territorial, del presente Reglamento y los Planes o Programas previstos en el mismo.

Responsabilidad solidaria

Artículo 688. Para los efectos de este Capítulo serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones del Código Territorial:

- I. El propietario o poseedor del o de los inmuebles involucrados;
- II. Cualquier persona que ejecute, ordene o favorezca las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Cualquier persona que con su conducta contravenga las disposiciones del presente Reglamento y demás aplicables a las materias que en el mismo se regulan, y
- IV. Los fedatarios o servidores públicos que intervengan o faciliten su comisión.

Sección Segunda De las Conductas Constitutivas de Infracción

Especificaciones

Artículo 689. Se consideran conductas constitutivas de infracción, en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio:

- I. Realizar cualquier tipo de obras, construcciones o instalaciones, sin haber obtenido previamente los permisos otorgados por la Dirección;
- II. Realizar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en forma distinta a las características, términos y condiciones establecidos en los permisos otorgados por la Dirección;
- III. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;
- IV. Efectuar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder los permisos a que se refiere este Reglamento o que contravengan las disposiciones contenidas en los mismos;
- V. Ejecutar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en zonas, áreas, sitios o lugares no permitidos;
- VI. Dañar la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los parques urbanos, jardines públicos y áreas verdes o cualquier otro bien de propiedad pública, con motivo de la ejecución de cualquier obra, instalación, actividad o proyecto;
- VII. Dañar o alterar de cualquier manera, los bienes considerados como parte del patrimonio cultural urbano y arquitectónico o las áreas de valor escénico;
- VIII. Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la autoridad competente en uso de las atribuciones que este ordenamiento le confiera;

IX. Impedir al personal autorizado por la autoridad competente la realización de inspecciones que en los términos del presente Reglamento se hubieren ordenado;

X. Efectuar actos de publicidad o promoción de venta de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;

XI. Realizar actos de promesa de venta, venta o cualquier otro acto traslativo de dominio de naturaleza civil o administrativa, de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;

XII. Realizar, dentro de un área natural protegida, cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en contravención a la declaratoria o al programa de manejo respectivo;

XIII. Instalar, colocar o ubicar cualquier anuncio en contravención a lo dispuesto en el Código Territorial, en este Reglamento o los programas;

XIV. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del Código Territorial, del presente ordenamiento y de otros programas o declaratorias;

XV. Cuando la construcción u obra no se ajuste a las restricciones impuestas en el alineamiento, uso de suelo y número oficial;

XVI. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la factibilidad de uso de suelo y número oficial;

XVII. Cuando la obra o la explotación de un yacimiento se ejecute sin las medidas de seguridad y no exista la responsiva de un perito responsable de obra o responsable solidario, en su caso, en los términos de este Reglamento;

XVIII. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción, edificación, instalación, estructura anuncio, o yacimiento;

XIX. Cuando el propietario, poseedor, o usufructuario de una construcción, edificación, anuncio, estructura, o instalación señalada como peligrosa no cumpla con lo que se le imponga como medida correctiva;

XX. Cuando se invada la vialidad urbana con una construcción, edificación, obra, estructura, instalación o colocación de un anuncio o mobiliario urbano y no se respeten las afectaciones, las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la constancia de restricciones, alineamiento y número oficial;

XXI. Cuando se hubiere ordenado el retiro del anuncio por no cumplir con lo establecido en la memoria de cálculo autorizada y demás requisitos que le fueren establecidos;

XXII. Cuando no se dé cumplimiento a una orden emitida por la Dirección, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;

XXIII. Cuando no se tengan los permisos o constancias correspondientes, sean revocados o vencidos y continúe realizando los actos o trabajos;

XXIV. Cuando se obstaculice o impida el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión al personal autorizado, y

XXV. Cuando se usen explosivos sin los permisos correspondientes.

El Ayuntamiento podrá adicionar, en los reglamentos que emita, otras conductas constitutivas de infracción a tales ordenamientos y a los programas municipales.

Sección Tercera **De las Infracciones imputables a los Peritos y Funcionarios Públicos**

Especificaciones

Artículo 690. Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a Peritos:

- I. Abstenerse de firmar la bitácora de obra de conformidad con lo señalado por la autoridad;
- II. Abstenerse de notificar a la Dirección, cualquier incidencia o cambio de proyecto que detecte, en el caso de que no cuente, al momento de la inspección, con el permiso correspondiente;
- III. Abstenerse de asentar la información relativa a sus funciones en la Bitácora de Obra, estando obligado a ello conforme al Código Territorial y al presente ordenamiento;
- IV. Asentar cualquier dato falso en la Bitácora de Obra, o cualquier otro documento utilizado con el propósito de simular el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Código Territorial y de los reglamentos municipales correspondientes;
- V. Abstenerse de notificar a la Dirección que ha dejado de fungir como responsable de una obra;
- VI. Fungir, de manera simultánea, como perito supervisor y perito de proyecto o de obra;
- VII. Efectuar o tolerar cambios al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que pongan en riesgo inminente la integridad de las personas o de las cosas; y
- VIII. Firmar como perito, en cualquier proyecto, sin haberlo realizado;
- IX. Cuando haya rescindido en violaciones a este Reglamento, y
- X. Cuando haya obtenido una inscripción, proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada en la solicitud de permiso.

El Ayuntamiento podrá adicionar, en los reglamentos que emita, otras conductas constitutivas de infracción a tales ordenamientos.

Sección Cuarta

De las Infracciones imputables a los Fedatarios, Registradores Públicos y Funcionarios investidos de fe pública

Especificaciones

Artículo 691. Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a los fedatarios, registradores públicos y a cualquier otro servidor investido de fe pública:

- I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o actas que contravengan lo dispuesto en el Código Territorial, los programas, reglamentos o declaratorias a que se refiere este Reglamento;
- II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan las disposiciones del Código Territorial, los programas, reglamentos o declaratorias a que se refiere el presente ordenamiento normativo;
- III. Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados, y
- IV. Cooperar con los infractores en cualquier forma a la violación de las disposiciones contenidas en el Código Territorial, los programas, reglamentos o declaratorias a que se refiere este Reglamento.

Amonestación y multa a los responsables

Artículo 692. Los responsables de las infracciones previstas en el artículo anterior, se harán acreedores a una amonestación y a la imposición de una multa equivalente al importe de cien a mil UMA, y para el caso de profesionistas

que presenten Estudios de Compatibilidad Urbanística, estos quedarán impedidos para la firma y presentación de nuevos estudios de forma temporal, o de manera definitiva para el caso de reincidencia.

CAPÍTULO VI **De las Sanciones Administrativas**

Sección Primera **Procedimiento para la Imposición de Sanciones Administrativas**

Observaciones

Artículo 693. En la imposición de cualquier sanción administrativa, se observará lo siguiente:

I. Previamente se citará al infractor a través de la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca a manifestar lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime convenientes; de no comparecer sin causa justificada, el día y hora señalados en el citatorio, se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;

II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se reiterará el objeto de la citación y se dejará constancia de su dicho, así como de las pruebas que presente y ofrezca, para lo cual se le concederá un plazo máximo de cinco días hábiles para su desahogo;

III. Concluido el plazo de pruebas, se dictará resolución dentro de los cinco días hábiles siguientes pudiendo duplicarse el término cuando el caso o complejidad del asunto así lo amerite, y

IV. Se tomará en cuenta la capacidad económica de los infractores, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia, y en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico, derivado de la infracción.

Procedimientos para iniciar sanciones

Artículo 694. El procedimiento de sanción se podrá iniciar de oficio, por denuncia ciudadana, por turno de otras dependencias o por denuncia escrita del afectado.

De la reparación del daño

Artículo 695. Si con motivo de una infracción a este Reglamento se genera un daño al patrimonio del Municipio, el infractor tendrá la obligación de resarcirlo.

Garantía de pago

Artículo 696. En cualquier tiempo podrán asegurarse bienes del obligado a la reparación del daño, a fin de garantizar el pago, conforme a la legislación hacendaria aplicable.

Reparación voluntaria

Artículo 697. No recaerá sanción alguna a las infracciones cometidas, cuando no siendo graves, no hayan generado daños, molestias o puesto en riesgo a terceros, a la infraestructura urbana o al orden público, y el infractor voluntariamente haya corregido a satisfacción de la autoridad, las deficiencias o irregularidades observadas hasta antes de dictar resolución.

Tipos de sanciones

Artículo 698. Las sanciones administrativas por la comisión de las infracciones a que se refiere el artículo 689, podrán consistir en:

I. Multa equivalente al importe de cincuenta a diez mil UMA;

II. La suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades;

III. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;

IV. Revocación de los permisos otorgados;

V. Reparación del daño, y

VI. Demolición total o parcial de construcciones, en caso de inminente peligro; 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; en este caso el Municipio no tiene obligación de pagar indemnización alguna y deben obligar a los particulares a cubrir el costo de los trabajos efectuados;

Sanciones específicas para fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 699. En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, la imposición de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

I. La suspensión, total o parcial, temporal o definitiva se impondrá cuando las obras no se ajusten a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación de traza o permiso de urbanización o de edificación de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate; o bien cuando se incumpla por segunda ocasión con el avance de obra;

II. La clausura temporal sólo se impondrá cuando no se cuente con la aprobación de traza o el permiso de urbanización o de edificación; no se ajuste al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio aprobado; o no se haya obtenido el permiso de venta correspondiente, y

III. La clausura definitiva se impondrá a quien realice actos de división, fusión, fraccionamiento, desarrollo en condominio o cualquier otra obra o actividad, en un inmueble ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en los programas que al efecto emita la autoridad competente.

Sección Segunda

De las Sanciones que podrán imponerse a los Peritos, los Servidores y Notarios Públicos

Sanciones para los peritos

Artículo 700. Los peritos que incurran en alguna de las infracciones establecidas en el artículo 690, serán sancionados con:

I. Amonestación;

II. Suspensión temporal de la inscripción como perito, de tres meses a dos años, y

III. En casos extremos, podrá ser cancelado el registro sin perjuicio de que el perito o responsable solidario subsane las irregularidades en que haya incurrido.

Artículo 701. No se concederá ningún permiso o constancia a los peritos que incurran en alguna infracción, en tanto no den cumplimiento a lo ordenado por la Dirección, y no hayan pagado la multa que se les hubiere impuesto.

Sanciones para los servidores públicos

Artículo 702. Las infracciones en que incurran los servidores públicos serán sancionadas conforme a lo estipulado en la Ley de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos del Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Reglas para sancionar a los notarios públicos

Artículo 703. Las infracciones en que incurran los notarios públicos serán sancionadas de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

Sección Tercera

De los criterios para la imposición de Sanciones y Medidas Correctivas

Criterios

Artículo 704. La imposición de las sanciones administrativas se sujetará a los siguientes criterios:

- I. Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción;
- II. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan;
- III. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública, y
- IV. El plazo de prescripción para la imposición de sanciones, será de dos años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos de la misma, cuando se trate de infracciones continuadas o de tracto sucesivo.

Medidas correctivas

Artículo 705. Las autoridades competentes ordenarán al infractor, en la resolución que ponga fin al procedimiento, la ejecución de las medidas correctivas para subsanar las conductas cometidas.

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

Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento anterior y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas; la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa u otra autoridad competente podrá imponer, previa audiencia con el interesado, además de la sanción o sanciones que procedan, una multa adicional por cada día que haya transcurrido sin acatar el mandato, siempre que no se exceda de los límites máximos señalados en este Título.

Sección Cuarta

De las Obligaciones para el Resarcimiento de Daños

Especificaciones

Artículo 706. Siempre que con motivo de una infracción al Código Territorial se genere un daño al patrimonio del Estado o del Municipio, el infractor tendrá la obligación de resarcirlo.

En todo tiempo podrán asegurarse bienes del obligado a la reparación del daño, a fin de garantizar el pago; en todo caso, el aseguramiento se tramitará conforme a la legislación hacendaria aplicable.

CAPÍTULO VII

De las Atribuciones en Materia de Sanciones de la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa.

Por delegación de funciones

Artículo 707. Corresponde a la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa imponer, por delegación expresa de facultades del 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.

Vista a la Dirección

Artículo 708. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa hará del conocimiento de la Dirección, los hechos u omisiones que puedan constituir alguna infracción en las materias competencia de esta última, remitiendo la documental e información relacionada con dichos actos, para el efecto de que se inicien las diligencias de verificación e inspección respectivas.

Sección Primera
Sanciones en Materia de Zonificación, Uso de Suelo y Actividades con Normas Particulares

Características

Artículo 709. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, en materia de zonificación y usos del suelo podrá imponer las siguientes sanciones:

- I. Multa por el equivalente de diez a mil UMA diarias, 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 este se encontraba antes de la construcción;
- IV. Demolición de la construcción, y
- V. Suspensión total, parcial, temporal o definitiva.

En caso de reincidencia

Artículo 710. En caso de reincidencia, el monto de la multa podrá ser hasta por dos tantos del importe originalmente impuesto, sin que exceda del doble del máximo permitido, así como la clausura definitiva.

Orden de demolición total o parcial

Artículo 711. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, 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 al PMDUOET y cuando las construcciones o instalaciones no cuenten con el Permiso de Uso de Suelo, la Constancia de Alineamiento y Número Oficial o cuando no cumplan con las normas y restricciones señaladas en dichos documentos; en este caso el Ayuntamiento no tiene obligación de pagar indemnización alguna y 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.

En caso de incumplimiento de la orden

Artículo 712. 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 Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, 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.

De la falta de pago voluntario

Artículo 713. Si el propietario o poseedor no efectúan voluntariamente el pago del costo de las obras o trabajos realizados por la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, conforme al artículo anterior, dicho pago podrá hacerse efectivo por la Tesorería Municipal mediante el procedimiento económico coactivo, dentro de los términos legales correspondientes.

Causas para el revocamiento de Permisos

Artículo 714. Se podrán revocar los Permisos otorgados por las siguientes causas:

- I. Por haber incurrido en falsedad, dolo u omisiones en los datos consignados en la solicitud del Permiso respectivo;
- II. Por darse un uso a una construcción, instalación o predio, o parte de él sin el Permiso correspondiente o por darse un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedido el Permiso;
- III. Por haberse otorgado por autoridad incompetente;
- IV. Por haberse otorgado con violación a lo dispuesto por este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables en la materia;

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

VI. Por cometer tres o más infracciones al presente Reglamento en el periodo de un año.

Aplicación de multas en los permisos

Artículo 715. Se impondrá multa equivalente al importe de veinte a mil UMA a lo siguiente:

I. Cuando en cualquier obra, instalación o explotación de yacimientos no muestre copia de los planos registrados y el permiso correspondiente;

II. Cuando se invada o use la vialidad urbana con materiales, o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente;

III. Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores o funcionarios;

IV. Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las edificaciones y predios vecinos, o de la vialidad urbana;

V. Cuando violen las disposiciones establecidas en este Reglamento relativas a la ejecución y conservación de obras, edificios y predios;

VI. Cuando no se respeten las previsiones de los sistemas contra incendio previstas en este Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia;

VII. Cuando para obtener la expedición de permisos, constancias o dictámenes, o durante la ejecución y uso de la edificación o yacimiento, haya hecho uso de documentos falsos;

VIII. Cuando una obra, excediendo las tolerancias previstas en esta normatividad, no coincidan con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado;

IX. Cuando en su predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la factibilidad de uso del suelo, alineamiento, número oficial y en los permisos correspondientes;

X. Cuando no observen las disposiciones de elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra, y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación, cuando estos aspectos sean requeridos por la Dirección;

XI. Cuando en la construcción o demolición de obras, en la explotación de yacimientos o para llevar a cabo excavaciones, usen explosivos sin contar con la autorización correspondiente;

XII. Cuando en una obra o explotación de un yacimiento no tomen las medidas necesarias para proteger la integridad física de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño;

XIII. Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el permiso respectivo;

XIV. Cuando se hubieran violado los estados de suspensión o clausura de la obra o yacimiento, y

XV. Cuando se hubieran realizado obras o instalaciones sin contar con el permiso correspondiente y las mismas no estuvieran regularizadas.

Sección Segunda Sanciones en materia de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Por infracciones al Código Territorial

Artículo 716. 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 Unidad Jurídica y de Verificación Normativa aplicará una o más de las sanciones que aquella establece, previa substanciación del procedimiento establecido en este ordenamiento y el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa.

Sanciones a los peritos especializados

Artículo 717. Tratándose de los Peritos Especializados, la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa 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 su obligación de subsanar las irregularidades derivadas de su incumplimiento.

La cancelación del registro será por un término de diez años, en el entendido de que dichos peritos no podrán otorgar su responsiva en el mencionado plazo.

De la cancelación del registro de los peritos

Artículo 718. Con independencia de lo establecido en el artículo anterior, procederá también la cancelación del registro de los Peritos Especializados, 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, en 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 este sea suspendido del ejercicio profesional.

Reincidencia

Artículo 719. Para los efectos del artículo precedente, se considera reincidente a aquel que en un periodo de doce meses infrinja más de dos veces, las disposiciones del presente Reglamento, del Código Territorial y demás normativa en la materia.

Sección Tercera Sanciones en Materia de Construcciones

Responsabilidades

Artículo 720. Para los efectos del presente ordenamiento, los propietarios y los Peritos Responsables de Obra, serán responsables por violaciones en que incurran a las disposiciones aplicables en la materia, y les serán impuestas las sanciones correspondientes previstas por la ley y por el propio Reglamento. Las sanciones podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Incumplimiento de órdenes y uso de la fuerza pública.

Artículo 721. En el caso de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla con las ordenes giradas con base a este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables en la materia, la Dirección, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejercer, a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado; para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- I. Cuando la edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado;

- II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente;
- III. Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa, no cumpla con las ordenes de reparación, demolición o de desocupación giradas por la Unidad Técnica, dentro del plazo fijado para tal efecto;
- IV. Cuando se invada la vía pública con una construcción, y
- V. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la constancia de alineamiento.

Si el propietario del predio en el que la Dirección de Obras Públicas se vea obligada a ejecutar obras o trabajos conforme a este artículo, de negarse a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería Municipal efectuará el cobro por medio de procedimiento económico coactivo.

Suspensión o clausura de obras en ejecución.

Artículo 722. Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capítulo, la Dirección podrá suspender o clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

- I. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;
- II. Cuando la ejecución de una obra, o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas, o pueda causar daño a bienes del Municipio o de terceros;
- III. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección con base a este ordenamiento;
- IV. Cuando no se dé cumplimiento a una orden de reparación o demolición de obra, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto por la Unidad Técnica;
- V. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la constancia de alineamiento;
- VI. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado, o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento;
- VII. Cuando se use una construcción o parte de elle sin haberse terminado y obtenido la autorización de uso, o por usarse sin terminar, para uso distinto del señalado en el Permiso de Construcción;
- VIII. Cuando se incurra en falsedad en los datos consignados en las solicitudes de permiso;
- IX. Cuando se omitiesen en la solicitud de permiso la declaración de que el inmueble está sujeto a las disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos e históricos, poblaciones típicas y lugares de belleza natural;
- X. Cuando se carezca en la obra de libro de bitácora que señala el artículo 454, fracción X de este Reglamento o por omitirse en el mismo los datos necesarios;
- XI. Cuando la obra se ejecute sin permiso, cuando fuese necesaria esta;
- XII. Cuando el Permiso de Construcción sea revocado o haya fenecido su vigencia;
- XIII. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria del Perito Responsable de Obra, si este requisito es necesario, y
- XIV. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por la Dirección.

No obstante, el estado de suspensión o de clausura, en el caso de las fracciones I, II, III, IV, V y VI de este artículo, la Dirección podrá ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir y reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas. El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto con base en este artículo, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de violaciones a este Reglamento.

Sanciones en caso de reincidencia

Artículo 723. Al infractor reincidente se le aplicarán el doble de la sanción que se le hubiese impuesto. Para los efectos de este Reglamento, se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionada con anterioridad durante la ejecución de la misma obra.

De la prescripción de facultades de la autoridad municipal

Artículo 724. Transcurridos 5 años de haber efectuado o modificado una obra prescribirá la facultad de la autoridad municipal para imponer sanciones correspondientes a las infracciones de los particulares contra este Reglamento.

Sanciones al propietario o poseedor

Artículo 725. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, 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.

Sanciones al Perito Responsable de Obra

Artículo 726. Tratándose del Perito Responsable de Obra, corresponderá a la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa la imposición de sanciones, las cuales podrán consistir en:

- I. Suspensión temporal o definitiva del registro, y
- II. Multa por el equivalente de 10 a 500 UMA, al momento de cometer la infracción.

De la suspensión del registro del PRO

Artículo 727. La Dirección, podrá determinar la suspensión del registro 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 permiso 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 en la materia.

Dictamen y aviso de suspensión

Artículo 728. 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 PRO 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

Suspensión hasta la reparación del daño y pago de multas

Artículo 729. A los PRO que incurran en omisiones o en infracciones, les será suspendido el registro hasta en tanto no se dé cumplimiento a las órdenes de la Dirección, se repare el daño y hayan pagado las multas que se les hubieren impuesto.

Imposibilidad de otorgar más responsabilidades

Artículo 730. En caso de suspensión del registro al Proyectista Arquitectónico y Proyectista Estructural, estos quedan imposibilitados para ingresar documentación bajo su responsiva, independientemente de que cubra los daños y pague las multas a que se haya hecho acreedor; y podrá seguir supervisando las obras en la que sea Perito Responsable de Obra.

De la rehabilitación del registro antes del plazo fijado

Artículo 731. Podrá habilitarse nuevamente el registro de un PRO o Proyectista Arquitectónico y Proyectista 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.

Imposición de multas

Artículo 732. Para la imposición de la multa, además de lo preceptuado por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, se fijará conforme a la siguiente clasificación de las infracciones cometidas por el PRO, Proyectista Arquitectónico y Proyectista Estructural:

I. Leves: Que el daño es reparable y no tiene como consecuencia la suspensión de la obra. Si el daño es imputable al PRO, al Proyectista Arquitectónico o al Proyectista Estructural, le será suspendido el registro por un periodo mínimo de 3 meses y las multas serán hasta de 100 UMA;

II. Graves: Que el daño tiene como consecuencia la suspensión del registro del profesionalista y/o clausura parcial de la obra. En caso de suspensión al profesionalista el período será de 6 meses y las multas serán hasta por 300 UMA, 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 Permisos o Constancias de Terminación de Obra y el daño tiene como consecuencia la suspensión del registro del profesionalista o los daños afectan al control del desarrollo y la obra debe ser clausurada totalmente o demolida parcial o totalmente. En este supuesto en caso de suspensión al profesionalista, el período de suspensión será de 1 a 3 años, y las multas serán hasta por 500 UMA, al momento de cometer la infracción.

En los casos de ejecución de obras o edificaciones construidas en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento y que ameriten la demolición total o parcial de las mismas, el Municipio no tendrá obligación de pagar indemnización alguna, responsabilizando a los particulares a cubrir el costo de los trabajos ejecutados.

Reincidencia

Artículo 733. 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 Responsable de Obra, al Proyectista Arquitectónico y al Proyectista Estructural que en un periodo de doce meses infrinja dos veces, a partir de una sanción, las disposiciones del presente ordenamiento, si este es el caso, se les suspenderá un año y serán sustituidos en las obras en que se encuentren participando.

Sanciones aplicables a los peritos topógrafos

Artículo 734. Será aplicable, en lo conducente, la presente sección a los peritos topógrafos que intervengan en la materia de las construcciones, siempre y cuando no guarde relación con el apartado de fraccionamientos y desarrollos en condominio.

Sanciones por violaciones no previstas en esta Sección

Artículo 735. Las violaciones a este Reglamento no previstas en los artículos que anteceden, se sancionarán con multa de 1 a 50 UMA. al momento de cometer dichas violaciones.

Sección Cuarta

Sanciones en Materia de Anuncios y Toldos

Al publicista o propietario

Artículo 736. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa en materia de anuncios, podrá imponer al publicista, o bien al propietario o poseedor del predio donde se encuentre instalado un anuncio las sanciones siguientes:

I. Amonestación con apercibimiento;

II. Multa;

III. Clausura de difusión del anuncio;

- IV. Revocación del permiso o autorización, según sea el caso;
- V. Retiro del anuncio y de su estructura, dejando el sitio en el estado en que se encontraba antes de su colocación;
- VI. Cuando se requiera al titular del permiso, efectuar trabajos de mantenimiento del anuncio y éstos no se efectúen dentro del plazo que se le haya señalado;
- VII. Si el anuncio se fija o coloca en sitio distinto al autorizado en el Permiso;
- VIII. No colocar en lugar visible del anuncio el número de Permiso;
- IX. Cuando se modifique el anuncio y no corresponda a la descripción autorizada en el Permiso;
- X. Por no cumplir las normas técnicas del anuncio y estructura;
- XI. Cuando el servidor público que hubiere otorgado el permiso, carezca de competencia para ello o se hubiere otorgado con violación manifiesta de un precepto de este Reglamento;
- XII. No contar con seguro de responsabilidad civil que ampare daños contra terceros o tenerlo vencido, para indemnizar los daños que se pudieran ocasionar por el anuncio, y
- XIII. Cuando el anuncio se coloque en un lugar prohibido.

Retiro del Anuncio

Artículo 737. El retiro del anuncio procederá cuando se dé cualquiera de los supuestos a que se refiere el artículo anterior o una vez vencido el permiso, no sea retirado voluntariamente por el propietario o anunciante.

Casos que ameritan revocación del Permiso

Artículo 738. Se revocarán los Permisos 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 el 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 autorización;
- VIII. Cuando habiéndose ordenado al titular del Permiso respectivo, 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 el Permiso, 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 del Permiso correspondiente;

XII. En el caso de que así se determine por razones de interés público, y

XIII. Por reincidencia de infracción a este Reglamento.

Orden y plazo para el retiro

Artículo 739. La revocación será dictada por la Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, y en la resolución que declare la revocación de un Permiso, se ordenará el retiro del anuncio, en un plazo no mayor de quince días naturales, dentro del cual deberá hacerlo el titular del Permiso.

Calificación de las multas

Artículo 740. 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 UMA, atendiendo a la gravedad de la infracción cometida;

II. Por violación a las disposiciones establecidas para los Permisos, de 30 a 100 UMA, 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 UMA, 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 UMA, al momento de cometer la infracción.

Independencia de las sanciones y la póliza de seguro

Artículo 741. Las sanciones se aplicarán sin perjuicio de hacer efectiva la póliza de seguro de responsabilidad civil.

Casos en que procede el retiro del anuncio

Artículo 742. 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 el Permiso correspondiente, 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 Unidad Jurídica y de Verificación Normativa, 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.

Clausura de un anuncio

Artículo 743. Procederá la clausura de un anuncio, cuando se violen las restricciones previstas en el artículo 512 de este Reglamento, tratándose de anuncios en la zona del patrimonio histórico.

Sanciones al especialista estructural

Artículo 744. 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 UMA, al momento de cometer la infracción.

De la suspensión del registro del especialista estructural

Artículo 745. 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 Permiso, 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 en la materia.

Duración de la suspensión

Artículo 746. 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.

Suspensión hasta la reparación del daño y pago de multas

Artículo 747. 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.

De la imposibilidad de otorgar más responsivas

Artículo 748. 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.

De la rehabilitación del registro antes del plazo fijado

Artículo 749. 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 Quinta

Sanciones en Materia de Alineamiento, Nomenclatura y Número Oficial

Referencias normativas

Artículo 750. La Unidad Jurídica y de Verificación Normativa podrá imponer las medidas de seguridad previstas en el presente Reglamento y de manera supletoria las establecidas por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que ahí se consignan.

CAPÍTULO VIII

De los Recursos y Medios de Impugnación

Sección Única

Del Recurso de Inconformidad

Derecho de impugnación

Artículo 751. Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en este Título o impugnar ante la autoridad jurisdiccional competente.

Cuando se haya interpuesto el recurso de inconformidad, previo desistimiento del mismo, el interesado podrá impugnar el acto o resolución de que se trate ante la autoridad jurisdiccional competente.

Para los efectos de este Título, también tienen el carácter de interesados los servidores públicos a quienes se atribuya alguna causal de responsabilidad administrativa y los integrantes de los cuerpos de seguridad pública que sean molestados en sus derechos e intereses, en términos de las leyes aplicables.

Objeto del recurso

Artículo 752. El recurso de inconformidad tendrá por objeto la confirmación, modificación, revocación o nulidad del acto administrativo recurrido.

Presentación ante la autoridad competente

Artículo 753. El escrito de interposición del recurso deberá presentarse ante el superior jerárquico de la autoridad administrativa que emitió, ejecutó o trate de ejecutar el acto impugnado, dentro de los quince días siguientes al en que surta efectos su notificación o de que el recurrente tenga conocimiento del mismo. También podrá enviarse el recurso por correo certificado con acuse de recibo, caso en que se tendrá como fecha de presentación del escrito la del día en que se deposite en la oficina de correos.

La presentación por los medios electrónicos se sujetará a la conformidad del particular y a lo dispuesto por la Ley de la materia.

En caso de que el acto o resolución que origine la inconformidad lo hubiese emitido un órgano que no se encuentre sujeto a relación de jerarquía, el recurso se tramitará y resolverá por él mismo.

Es indelegable la facultad de resolver los recursos.

Requisitos para su presentación

Artículo 754. El escrito de interposición del recurso deberá reunir los siguientes requisitos:

- I. El nombre, firma o huella digital del recurrente o de quien promueve en su nombre, así como el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones y, en su caso, el nombre de las personas autorizadas para ello;
- II. El acto o la resolución impugnada;
- III. El nombre y domicilio del tercero interesado, si los hubiere;
- IV. Las peticiones que se plantean;
- V. La fecha en que se notificó o se tuvo conocimiento del acto o resolución impugnado;
- VI. La autoridad que emitió, ejecutó o trató de ejecutar el acto o resolución;
- VII. Los hechos que sustenten la impugnación del recurrente;
- VIII. Los agravios que le causan y los argumentos de derecho en contra de la resolución que se recurre;
- IX. Las pruebas que se ofrezcan, y
- X. La solicitud de suspensión del acto impugnado, en su caso.

Documentos adicionales

Artículo 755. El recurrente deberá adjuntar al escrito de interposición del recurso:

- I. El documento que acredite su personalidad, cuando no se gestione a nombre propio;
- II. El documento en que conste el acto o la resolución impugnada, cuando dicha actuación haya sido por escrito; o tratándose de actos que por no haberse resuelto en tiempo se entiendan negados, deberá acompañarse el escrito de iniciación del procedimiento o el documento sobre el cual no hubiere recaído resolución alguna;

III. La constancia de notificación del acto o resolución impugnado; si la notificación fue por edictos se deberá acompañar la última publicación o la manifestación bajo protesta de decir verdad de la fecha en que tuvo conocimiento del acto o resolución;

IV. Los documentos que ofrezca como prueba, y

V. El cuestionario para los peritos, en caso de ofrecimiento de estas pruebas. Cuando los documentos que se señalan en las fracciones II y III consten en medios electrónicos, deberán señalarse los datos necesarios para identificarlos u ofrecer el soporte electrónico en que consten.

Plazo para enmendar errores u omisiones

Artículo 756. Si al examinarse el escrito de interposición del recurso se advierte que este es confuso, carezca de algún requisito formal o que no se adjuntan los documentos respectivos, la autoridad administrativa requerirá al recurrente para que aclare y complete el escrito o exhiba los documentos omitidos dentro de un plazo de cinco días, apercibiéndolo que, de no hacerlo, se tendrá por no presentado el escrito o se tendrán por no ofrecidas las pruebas, según el caso.

El error en la denominación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación, siempre que se deduzca su verdadero carácter.

Admisión de recursos de impugnación

Artículo 757. Cuando sea procedente el recurso, la autoridad administrativa dictará acuerdo sobre su admisión, en el que también se admitirán o desecharán las pruebas ofrecidas y, en su caso, se dictarán las providencias necesarias para su desahogo.

De la improcedencia del recurso

Artículo 758. La autoridad administrativa desechará el recurso cuando se encuentre en alguno de los supuestos de improcedencia establecidos en el artículo 241 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa.

Suspensión del acto o resolución impugnados

Artículo 759. La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto o resolución impugnado, siempre y cuando:

I. Lo solicite expresamente el recurrente;

II. Se admita el recurso;

III. No se cause perjuicio al interés social o no se contravengan disposiciones de orden público;

IV. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que se garanticen estos para el caso de no obtener resolución favorable, y

V. Tratándose de créditos fiscales, el recurrente garantice su importe en cualquiera de las formas previstas por la legislación aplicable, cuando así lo acuerde discrecionalmente la autoridad administrativa.

Solicitud de suspensión del acto administrativo

Artículo 760. El interesado podrá solicitar la suspensión del acto administrativo recurrido en cualquier momento, hasta antes de que se resuelva el recurso de inconformidad.

Garantía de resarcimiento de daños y perjuicios

Artículo 761. Los recurrentes a quienes se otorgue la suspensión del acto o la resolución administrativa, deberán garantizar, a satisfacción de la autoridad administrativa, cuando no se trate de créditos fiscales, los daños y perjuicios que se puedan causar a terceros, en alguna de las formas siguientes:

I. Billeto de depósito expedido por institución autorizada;

II. Fianza expedida por institución respectiva;

III. Prenda, o

IV. Hipoteca.

Efecto y revocación de la suspensión

Artículo 762. La suspensión sólo tendrá como efecto que las cosas se mantengan en el estado en que se encuentran, en tanto se pronuncia la resolución al recurso. Podrá revocarse por la autoridad administrativa, si se modificaran las condiciones bajo las cuales se otorgó.

Solicitud de informe y remisión del expediente

Artículo 763. Recibido el recurso por el superior jerárquico, le solicitará al inferior un informe sobre el asunto, así como la remisión del expediente respectivo en un plazo de cinco días.

En un plazo de tres días, contados a partir de la recepción del informe, el superior jerárquico deberá proveer sobre la admisión, prevención o desechamiento del recurso, lo cual deberá notificársele al recurrente personalmente. Si se admite el recurso a trámite, deberá señalar en la misma providencia la fecha para la celebración de la audiencia de Ley en el recurso.

Esta audiencia será única y se verificará dentro de los diez días subsecuentes.

Desahogo de pruebas admitidas

Artículo 764. La audiencia tendrá por objeto desahogar las pruebas admitidas, así como recibir los alegatos.

Plazo para la resolución

Artículo 765. La autoridad administrativa deberá emitir la resolución al término de la audiencia o dentro de los diez días siguientes a la celebración de esta.

Casos de improcedencia del recurso

Artículo 766. Es improcedente el recurso contra actos y resoluciones, cuando:

- I. Hayan sido impugnados en un anterior recurso administrativo o en un proceso jurisdiccional, siempre que se trate de los mismos actos e interesados y exista resolución definitiva que decida el asunto planteado;
- II. No afecten los derechos o intereses legalmente protegidos del recurrente;
- III. Se hayan consentido expresamente por el recurrente, mediante manifestaciones escritas de carácter indubitable. No se considerará consentido el acto que se cumple por requerimiento de la autoridad;
- IV. Se hayan consentido tácitamente, entendiéndose por ello cuando el recurso no se haya promovido en el plazo señalado para el efecto;
- V. De las constancias de autos apareciere claramente que no existe el acto impugnado;
- VI. El acto impugnado no pueda surtir efecto alguno, legal o material, por haber dejado de existir el objeto o materia del mismo;
- VII. Se esté tramitando ante las autoridades algún recurso o medio de defensa legal interpuesto por el recurrente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo, y
- VIII. La improcedencia resulte de alguna disposición legal.

Causas para el sobreseimiento del recurso

Artículo 767. Se decretará el sobreseimiento del recurso cuando:

- I. El recurrente se desista expresamente;
- II. El interesado fallezca durante el procedimiento, si el acto o resolución impugnados sólo afecta a sus derechos e intereses estrictamente personales;
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna causa de improcedencia;

- IV. Hayan cesado los efectos del acto o resolución impugnados;
- V. Por dejar de existir el objeto o materia del acto o resolución;
- VI. No se probare la existencia del acto o resolución impugnados;
- VII. La autoridad haya satisfecho claramente las pretensiones del recurrente, o
- VIII. En los demás casos en que por disposición legal haya impedimento para emitir resolución que decida el asunto planteado.

Del contenido de la resolución

Artículo 768. La resolución expresa que decida el recurso planteado, deberá contener los siguientes elementos:

- I. El examen de todas y cada una de las cuestiones hechas valer por el recurrente, salvo que una o algunas sean suficientes para desvirtuar la validez del acto o resolución impugnado;
- II. El examen y la valoración de las pruebas aportadas;
- III. La mención de las disposiciones legales que la sustente, y
- IV. La expresión en los puntos resolutivos, de la reposición del procedimiento que se ordene, los actos o resoluciones cuya validez se reconozca o cuya invalidez se declare, los términos de la modificación del acto o resolución impugnado, la condena que en su caso se decrete y, de ser posible los efectos de la resolución.

Plazo para el cumplimiento de la resolución

Artículo 769. Si la resolución ordena realizar un determinado acto o reponer el procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de quince días contados a partir de que se notifique dicha resolución.

Atribuciones de la autoridad encargada

Artículo 770. La autoridad administrativa encargada de resolver el recurso podrá:

- I. Declararlo improcedente o sobreseerlo;
- II. Confirmar el acto o resolución impugnado;
- III. Declarar la nulidad del acto o resolución impugnado, y
- IV. Modificar u ordenar la modificación del acto o resolución impugnados o dictar u ordenar la expedición de uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente; u ordenar la reposición del procedimiento administrativo.

De la competencia de la autoridad administrativa

Artículo 771. El órgano administrativo deberá resolver todos los asuntos que se sometan a su consideración dentro del ámbito de su competencia o que surjan con motivo del recurso, aunque no hayan sido alegados por los interesados. No obstante, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por el recurrente, sin que en ningún caso pueda agravarse su situación inicial.

La autoridad deberá dejar sin efectos legales los actos administrativos cuando advierta una ilegalidad manifiesta, aunque los agravios sean insuficientes, pero deberá fundar y motivar su resolución y precisar el alcance de la misma.

En caso de presentación de nuevos hechos o documentos

Artículo 772. Cuando haya de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá en conocimiento a los interesados para que, en un plazo no inferior a cinco días ni superior a diez, formulen sus alegatos y presenten los documentos que estimen procedentes.

De la impugnación contra la resolución emitida

Artículo 773. Contra la resolución que recaiga al recurso de inconformidad, procede su impugnación ante la autoridad jurisdiccional.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

SEGUNDO. Con la entrada en vigor del presente, se abrogan los siguientes reglamentos:

a) Reglamento de Construcción para el Municipio de Cortazar, Gto., publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, Número 103, Primera Parte, de fecha 26 de diciembre de 1995.

b) Reglamento de Anuncios y Toldos para el Municipio de Cortazar, Gto., publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, Número 166, Segunda Parte, de fecha 18 de octubre de 2011.

TERCERO. Se derogan todas aquellas disposiciones reglamentarias que regulan la materia de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio en el municipio de Cortazar, Guanajuato que se opongan al presente Reglamento y al Código Territorial.

CUARTO. Se instruye al Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para que, dentro de los 60 días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Reglamento, se integre la CPORS y la actualización del Padrón de Peritos Responsables de Obra, en los términos establecidos en el Título Sexto de este Reglamento. De igual forma, se le instruye para que, en un plazo máximo de 120 días naturales siguientes a la mencionada entrada en vigor, publique en la Gaceta Municipal los manuales técnicos que se requieran para los temas que este documento regula.

QUINTO. Una vez entrado en vigor el presente Reglamento y realizado el correspondiente **Dictamen sobre Evaluación de Impacto Presupuestal** y que existan las condiciones administrativas adecuadas para su operación, el Presidente Municipal en turno deberá proponer a los miembros del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 30 días, los nombramientos de los funcionarios públicos que integrarán la plantilla laboral del área administrativa de nueva creación denominada "**Unidad Jurídica y de Verificación Normativa**" y, hecho que sea lo anterior, el Secretario del Ayuntamiento procederá en breve plazo a expedir los nombramientos respectivos.

SEXTO. Mientras no sea posible implementar lo estipulado en el artículo anterior, lo atribuido en este Reglamento a la "**Unidad Jurídica y de Verificación Normativa**", seguirá siendo realizado por los funcionarios que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial tiene comisionados para esos fines y con las facultades anteriormente establecidas.

SÉPTIMO. Los procedimientos administrativos sancionadores y trámites regulados en los reglamentos que se abrogan en el artículo segundo transitorio, que a la fecha de entrada en vigor del presente se encuentren en trámite, seguirán desarrollándose los mismos conforme a las normas y lineamientos contenidos en el Título Noveno del Código Territorial, al momento de iniciar su procedimiento y hasta su conclusión. 3

OCTAVO. Los eventuales cambios de denominación que a cada dependencia o área administrativa pudiera llevar a cabo la Administración Pública Municipal en turno, respecto a las denominaciones que este Reglamento asigna a las mismas, no deberán alterar las atribuciones y obligaciones establecidas en el presente marco normativo, a menos que se realice la reforma, modificación o adición correspondiente, las cuales deberán ser publicadas de manera oficial para que proceda su vigencia y legal aplicación.

NOVENO. El presente Reglamento deberá ser revisado a los tres años posteriores a su publicación, o cuando la normatividad aplicable en la materia se reforme o surjan otros requerimientos en el Municipio.

POR LO TANTO Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 77 FRACCIÓN VI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN EL SALÓN DE CABILDO DEL AYUNTAMIENTO DE CORTAZAR, GTO., A 27 DE ENERO DE 2022.

PRESIDENTE MUNICIPAL

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

C. ARIEL ENRIQUE CORONA RODRÍGUEZ

ING.ALEJANDRO PEREA CASTRO