

**REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PARA  
EL MUNICIPIO DE PÉNJAMO, GUANAJUATO.**

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

|                         |  |              |
|-------------------------|--|--------------|
| Año CVII<br>Tomo CLVIII | Guanajuato, Gto., a 19 de febrero del 2020 | Número<br>36 |
|-------------------------|--|--------------|

Segunda Parte

Presidencia Municipal – Pénjamo, Gto.

|  |    |
|--|----|
| <b>Reglamento de Ordenamiento Territorial y Urbanístico para el Municipio de Pénjamo, Guanajuato</b> | 24 |
|--|----|

**REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PARA  
EL MUNICIPIO DE PÉNJAMO, GUANAJUATO.**

**EL CIUDADANO DR. JUAN JOSÉ GARCÍA LÓPEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DE PÉNJAMO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:**

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIDO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117, FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 76, FRACCIÓN I, INCISO B), 236, 237, 239 Y 240 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; QUE FUE APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA NÚMERO VIGÉSIMA SEXTA, CELEBRADA EN FECHA 17 DIECISIETE DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE Y MODIFICADO EN LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO TRIGÉSIMA TERCERA REALIZADA EN FECHA 20 VEINTE DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EL SIGUIENTE:

**REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PARA  
EL MUNICIPIO DE PÉNJAMO, GUANAJUATO.**

**TÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I**

## DEL OBJETO Y CONCEPTOS

**Artículo 1.-** El presente Reglamento es de orden público e interés social en el Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y tienen por objeto:

- I. Establecer las disposiciones que regirán en el territorio municipal, debiendo sujetarse a las mismas; todas las construcciones, obras e instalaciones públicas o privadas que se ejecuten en terrenos de propiedad privada o pública; así como el uso de predios, construcciones, estructuras, instalaciones y servicios públicos.
- II. Establecer los procedimientos técnicos y requisitos, conforme al cual se llevara a cabo el proceso constructivo dentro del territorio municipal, respetando las disposiciones establecidas en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia, a fin de garantizar las condiciones mínimas de seguridad estructural, habitabilidad, accesibilidad, higiene, acondicionamiento ambiental e integración de la imagen urbana;
- III. Regular la planeación y la ejecución de las obras de construcción nuevas, de ampliación, remodelación, conservación, restauración, reconstrucción, reestructuración y demolición, de cualquier género de edificaciones o construcciones, públicas o privadas;
- IV. Normar y regular la zonificación y los usos del suelo del territorio municipal, promoviendo con ello el adecuado ordenamiento de los mismos;
- V. Normar las densidades de la zona arqueológica plazuelas.
- VI. Establecer las normas técnicas para clasificar la utilización y diferentes usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona.
- VII. Regular el procedimiento para trámite y autorización de los desarrollos regulados, y señalar las obligaciones que se contraen con motivo de las autorizaciones recibidas;
- VIII. La regulación, emisión, fijación, instalación, colocación, conservación, modificación, ampliación ubicación, iluminación, reparación, características, requisitos, distribución y retiro de anuncios, toldos y medios de comunicación, en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público, o que sean visibles desde la vía pública, los cuales deberán sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento;
- IX. Regular los procedimientos para revisar, proponer, asignar y modificar la nomenclatura de los bienes de uso común destinados a la vialidad, así como de las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines; así

mismo definir las normas técnicas para la revisión, asignación y modificación de la numeración oficial;

- X. Regular el paisaje e imagen urbana.
- XI. La formulación, aprobación, cumplimiento, evaluación y actualización del PMDUOET;
- XII. La creación, conservación, administración y restauración de las reservas territoriales y ecológicas del Municipio;
- XIII. La regulación, autorización, control y vigilancia de la división de bienes inmuebles, así como las características, requisitos jurídicos y técnicos a que se sujetarán los distintos tipos de fraccionamientos y desarrollos en condominio, divisiones, fusiones, y modificación de traza, que se establezcan en el territorio municipal;
- XIV. La participación social en el ordenamiento sustentable del territorio;
- XV. Las acciones de inspección y vigilancia, para la debida observancia y aplicación del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y este Reglamento;
- XVI. La determinación de las infracciones, y en consecuencia la imposición de sanciones y medidas de seguridad, necesarias en el Municipio, por violaciones al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y a este Reglamento;
- XVII. Las demás disposiciones jurídicas que se establezcan en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, este Reglamento, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 2.-** La aplicación e interpretación de este Reglamento, estarán regidos por los mismos principios que se establecen en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y que consisten en; Competitividad, Democracia participativa, Equidad social, Habitabilidad, Racionalidad, Seguridad, Sustentabilidad, y Viabilidad.

**Artículo 3.-** Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- **Actividades de Bajo Impacto:** Aquellas actividades comerciales y de servicios que por sus características son compatibles en la mayoría de las zonas y no generan riesgos de tipo ambiental, vial o urbano a los predios colindantes.
- **Afectación:** Acuerdo que se lleva a cabo por parte del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, por conducto de la Dirección, y con aprobación del

Ayuntamiento Municipal, respecto de una parte de terreno y/o inmueble o la totalidad del mismo, de propiedad particular en favor del Municipio, teniendo como finalidad la realización de una obra pública;

- **Alineamiento:** Delimitación gráfica de cualquier inmueble con respecto a la línea divisora en el terreno que lo limita con la vialidad urbana existente o futura, con sus colindantes o cualquier otra restricción;
- **Alteración:** Modificación que se produce a los elementos en detrimento de su esencia arquitectónica o estructural;
- **Ampliación:** Es la acción o efecto de aumento en cantidad de metros cuadrados de construcción que se realice en un inmueble con construcciones existentes correspondientes a una misma escritura de propiedad;
- **Andador:** Vialidad urbana destinada únicamente para uso de peatones, estructura vial exclusiva para la movilidad no motorizada.
- **Anuncio:** Toda expresión gráfica, escrita o eléctrica que se coloca o difunde en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sea visible desde los mismos, para mostrar o informar al público cualquier mensaje, publicidad o propaganda, relacionados con la producción o venta de bienes, con la prestación de servicios y, en general con el ejercicio lícito de cualquier actividad; así como la estructura física que las contenga o soporte, así como los medios eléctricos y electrónicos que se utilicen;
- **Aprobación de Traza:** Es la aprobación de la Representación gráfica en planos de la estructura vial básica y geométrica de los fraccionamientos o desarrollos en condominio conformado por vialidades, manzanas, lotes, áreas de donación o equipamiento urbano y restricciones federales, estatales o municipales de un predio determinado.
- **Área de Donación:** Superficie de terreno que el desarrollador transmite al Municipio, destinada a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en extensión proporcional a la superficie total del proyecto autorizado;
- **Área de Uso Común:** Superficie ubicada dentro de un desarrollo en condominio, que pertenecen en forma proindiviso a los condominios, destinada a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistencial, ubicadas dentro de un desarrollo en condominio;
- **Áreas Verdes:** La superficie de terreno no urbanizable, que forma parte del área de donación de un fraccionamiento o desarrollo en condominio,

destinada a su forestación y equipamiento únicamente como parque urbano o jardín público;

- **Arroyo Vehicular:** El espacio de una vialidad destinado exclusivamente para la circulación de vehículos;
- **Asentamiento Humano:** El establecimiento de un Conglomerado demográfico legalmente establecido en un área físicamente localizada, misma que considera elementos naturales obra materiales y sistemas de convivencia que lo integran;
- **Asentamiento Humano Irregular:** El establecimiento de un Conglomerado demográfico establecido fuera de ordenamiento en un área físicamente localizada, misma que considera elementos naturales obra materiales y sistemas de convivencia que lo integran;
- **Autorización de Uso y Ocupación:** Es la autorización que se entrega al propietario, después del aviso de terminación de obra y una vez realizada la inspección correspondiente, siempre y cuando se hayan cubierto todos los requisitos que marca la normatividad;
- **Avalúo:** Estudio para estimar el justo valor económico de un bien mueble o inmueble, avalado por un especialista o peritos en el área;
- **Aviso de Terminación de Obra:** Documento presentado por el propietario, poseedor, usufructuario, apoderado legal o DRO, a la Dirección en el que se solicita la verificación de la terminación de la obra;
- **Ayuntamiento:** Al Ayuntamiento del Municipio de Pénjamo, Guanajuato;
- **Bienes de Uso Común Destinados a la Vialidad:** Calles, callejones, andadores, avenidas, boulevares, plazas y demás áreas destinadas a la vialidad que sean municipales, así como accesos, caminos, calzadas y puentes que no sean propiedad del Estado o de la Federación;
- **Cargas Muertas:** Los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una disposición permanente y tienen un peso que no cambia sustancialmente con el tiempo;
- **Cargas Vivas:** Las fuerzas que se producen por el uso de las edificaciones y que no tienen carácter permanente, a menos que se justifiquen racionalmente otros valores;
- **Cartografía:** Mapas y planos que contiene las delimitaciones, deslindes y la información técnica de los bienes muebles;

- **CEAPS:** Comité Ejecutivo de Agua Potable de Santa Ana Pacueco, Gto.;
- **Centro Histórico:** El núcleo urbano asentado en la traza de los perímetros “A”, “B” y “C”, (plano DEL-002), que contienen la mayoría de los bienes vinculados con la arquitectura, historia y cultura del origen del Municipio de Pénjamo;
- **Centro de Población:** Zona de territorio geográficamente delimitada en el programa municipal PMDUOET, constituidas por las áreas urbanizadas, las que se establezcan para su crecimiento y las que se consideren no urbanizables por causa de conservación ecológica o forestal, prevención de riesgos, contingencias o desastres, recargas de mantos acuíferos y mantenimiento de actividades productivas, así como las que por resolución de la autoridad competente se prevean para la fundación de los mismos;
- **CFE:** Comisión Federal de Electricidad;
- **Ciclovía:** Vialidad urbana destinada para la circulación de bicicletas;
- **Clave Catastral:** Es el símbolo alfanumérico único que asigna el departamento de Catastro a cada bien inmueble para su identificación, integración y actualización Catastral, formada con los elementos de su ubicación de un respaldo cartográfico;
- **CMAPP:** Comité Municipal de Agua Potable de Pénjamo, Guanajuato;
- **Código:** Al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantado para la edificación o instalación de cualquier construcción;
- **Compatibilidad Urbanística:** Documento en el que se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad de las personas y sus bienes; estableciendo las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables;
- **CONAGUA:** Comisión Nacional del Agua;
- **Condicionantes:** Lineamientos, requerimientos y normas mínimas que debe cumplir toda edificación o construcción;

- **Conservación:** Conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales para transmitirlos al futuro;
- **Constancia de Alineamiento y Número Oficial:** Documento emitido por la Dirección a los propietarios, poseedores, usufructuarios o apoderados legales de los inmuebles a petición de los mismos en el que se imponen condiciones, restricciones y modalidades de alineamiento y asignación de número oficial al predio;
- **Constancia de Baja de Superficie:** Documento emitido por la Dirección a los propietarios, poseedores, usufructuarios o apoderados legales de los inmuebles a petición de los mismos, en el que se manifiesta el no tener inconveniente en que se autorice la baja de superficie de un predio por los motivos que se señalen en el mismo;
- **Constancia de Factibilidad de Uso de Suelo:** Documento informativo expedido por la Dirección, 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;
- **Constancia de Restricciones:** Documento expedido por la Dirección, en virtud del cual se indican los límites que se deben observar, así como los límites existentes de un predio, de acuerdo a su colindancia y proyecto a ejecutar, por virtud del cual se modifican las dimensiones y superficies del mismo;
- **Constancia de Terminación de Obra:** Es el documento emitido por la Dirección mediante el cual se valida la terminación de una obra;
- **Conservación de Construcciones:** Mantenimiento y cuidado de una edificación para que no pierda sus características y propiedades con el paso del tiempo;
- **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;
- **Construcción General:** Construcción de obras de particulares, de uso habitacional;
- **Construcción Especial:** Construcción en bienes inmuebles dentro de las zonas urbanas y el territorio municipal y que impliquen un impacto mayor en el aspecto urbanístico, ecológico y constructivo;

- **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;
- **Crecimiento:** La expansión de los límites de las zonas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; la expansión de los límites de los centros de población;
- **Demolición:** Acción de hacer caer al suelo, todo o en parte, un edificio o una construcción con los medios adecuados;
- **Densidad de población:** El número de habitantes por hectárea de acuerdo a las densidades que se establecen los Programas y Reglamentos municipales y programa metropolitano y de zona conurbada;
- **Desarrollador:** La persona física o jurídico colectiva, propietaria de un bien inmueble respecto del que se efectúa, ante las autoridades competentes, las gestiones y trámites necesarios para obtener la autorización para la realización de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio previstos en el Código Territorial del estado y los Municipios de Guanajuato;
- **Desarrollo en Condominio:** El proyecto de urbanización de un inmueble, así como la edificación o modificación de una construcción o grupo de construcciones en forma vertical, horizontal o mixta, a partir de veinticuatro unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en donde existan elementos indivisibles de uso común;
- **Destino** Fin público a que se prevea dedicar determinadas zona o inmueble, o fracción del mismo, de conformidad con el PMDUOET;
- **Deterioro:** Daño que sufren los bienes debido a la acción de factores naturales o humanos;
- **Dictamen:** Opinión técnica y experta que se da sobre un hecho o una cosa;
- **Dictamen de Congruencia:** Documento expedido por la Unidad de Planeación, en el que se determina el cumplimiento de las disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET), conforme al proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollos en condominio;
- **Dictamen de impacto ambiental:** Documento emitido por la autoridad competente en materia ambiental, con base en el manifiesto de impacto

ambiental (MIA), en el que se señalan las condicionantes que deberá cumplir el interesado a fin de mitigar los efectos que produciría la modificación del medio ambiente de una zona o área determinada con el uso del suelo pretendido por el solicitante;

- **Dictamen de impacto vial:** Documento que emite el área Técnica de Movilidad (Tránsito y Transporte), en el que señalan los efectos que produce la generación, atracción y combinación de vehículos dentro del sistema vial municipal, la manera de mitigar los impactos causados y establecer las rutas de acceso de proveedores a los almacenes o bodegas del inmueble y en su caso, definir la infraestructura y rutas que se deberán observar en materia de transporte de personas;
- **Dirección:** A la Dirección de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico y Territorial del Municipio de Pénjamo, Guanajuato;
- **Director:** Al Director de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico y Territorial del Municipio de Pénjamo, Guanajuato;
- **DRO:** Director Responsable de Obra; a los Ingenieros Civiles y Arquitectos, son los Auxiliares de la Dirección, que se les concede el registro y permiso ante la misma, y fungen como responsables de la aplicación de este Reglamento y del cumplimiento de las normas a las obras en las cuales otorgan su responsiva;
- **Edificación:** Son aquellas construcciones arquitectónicas destinadas o adaptadas para realizar diversas funciones de actividades o servicios específicos, que ejecuta el ser humano;
- **Equipamiento Urbano:** Los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en regional, urbano y barrial o local;
- **Espacio abierto:** Superficie de un lote o predio en la cual no existe construcción;
- **Estacionamiento:** Espacio abierto o cerrado, público o privado, dentro de un inmueble destinado al resguardo de vehículos automotores;
- **Estructura de Anuncios:** Soporte anclado en una azotea o suelo de un predio o fachada, en donde se fija, instala o ubica un anuncio;
- **Estructura de Construcción:** Toda construcción destinada a soportar su propio peso y la presencia de acciones exteriores, sin perder la función para la que fue diseñada;

- **Estudio de Compatibilidad de Uso Suelo:** Estudio presentado por el solicitante a Dirección en el que se realice la descripción de los posibles efectos que el uso de suelo propuesto para determinado inmueble, en tipo o intensidad diferente a los señalados en la zonificación, así como las obras relativas, producirán en el ambiente, la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la imagen urbana, el tránsito vehicular y la seguridad de las personas y sus bienes, en la zona en que se pretende asignar el uso del suelo; así como las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables al caso.
- **Estudio de Riesgo:** Estudio presentado por los interesados en obtener un permiso de construcción o de uso del suelo, en el que deberán indicarse las medidas de seguridad a efecto de mitigar los impactos que se pudieran generar, estudio que se dictamina por las instancias federales, estatales y municipales en el ámbito de su respectiva competencia;
- **Explotación:** Acto por el que se usa o aprovecha cualquier material inmueble o actividad autorizada;
- **Fraccionamiento:** La partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vialidades urbanas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto por el Código Civil para el Estado de Guanajuato;
- **Fusión:** La unión en un sólo predio de dos o más inmuebles colindantes y de un mismo propietario;
- **Habitacional:** Concepto arquitectónico relativo a la vivienda;
- **Habitacional Unifamiliar:** El alojamiento permanente para una sola familia dentro de un lote, predio o vivienda;
- **Habitacional Plurifamiliar:** El conjunto de viviendas dentro de un mismo lote o predio;
- **INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- **Infraestructura:** Es el conjunto de servicios y redes de transporte, energéticas, hidráulicas, telecomunicaciones, así como urbana y edificios públicos indispensables para el buen funcionamiento de un centro de población;

- **Instalaciones:** El conjunto de redes que complementan la función de un inmueble, las cuales se diseñan de acuerdo a las necesidades particulares, como pueden ser de aire acondicionado, combustible, eléctrico, hidráulico y sanitario;
- **Inmueble:** El suelo y las construcciones adheridas a él, todo lo que este unido al mismo de manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo o del objeto adherido;
- **Inmuebles Catalogados:** Bien declarado como monumento arqueológico, artístico o histórico, o como bien cultural de conformidad con la normativa aplicable;
- **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;
- **Ley Orgánica Municipal:** A la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato;
- **Lote:** Porción de terreno con o sin construcciones, que tiene acceso a través de una vialidad urbana o de un área de uso común, que forma parte de un fraccionamiento o desarrollo en condominio o que es producto de una autorización de división o lotificación;
- **Manual:** Manual Organizacional y de Procesos de la Dirección, es el documento que establece los procesos y requisitos a cumplir para la realización de los trámites administrativos;
- **Manzana:** Área formada por uno o varios inmuebles colindantes, delimitados por vialidades urbanas;
- **Mobiliario Urbano:** Todos aquellos elementos urbanos complementarios, fijos, permanentes, móviles o temporales, que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento y refuerzan la imagen de la Ciudad como: fuentes, bancas, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura, cajeros permanentes, teléfonos públicos, kioscos, máquinas de refresco entre otros;
- **Municipio:** Al Municipio de Pénjamo, Guanajuato;
- **Nomenclatura:** La denominación que se asigna a un bien de uso común destinado a la vialidad, así como a las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines, cuyo objeto es su identificación y localización;

- **Normas Técnicas:** 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;
- **Número Oficial:** La asignación numérica exclusiva que la Dirección otorga a cada una de las fincas, lote baldío o predio, que tenga frente a la vía pública, que corresponda a la entrada del mismo, el cual se conformará de números arábigos o de éstos seguidos de alguna letra del alfabeto comenzando por la letra "A" y continuando hasta la "Z";
- **Obra de Construcción:** De forma enunciativa y no limitativa, a toda obra a ejecutar, ya sea de construcción, ampliación, remodelación o mejoramiento, estructura, demolición, urbanización, pavimentación, instalación, canalización o similar;
- **Obras de Infraestructura:** Cualquier construcción que se efectúe en materia de densidades de población, para recibir mayor poblamiento, inversiones y equipamiento de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;
- **Obra Irregular:** Es la edificación que se realiza en un lote, terreno o predio baldíos, sin contar con los permisos correspondientes y debidamente expedidos por la Dirección;
- **Obra Privada:** La realizada por personas físicas o morales, en inmuebles de su propiedad;
- **Obra Pública:** La realizada por la administración municipal, estatal o federal, centralizada o descentralizada, que se ejecute con cargo al erario público;
- **Patrimonio:** Todo inmueble arqueológico, histórico, artístico de valor ambiental o de carácter vernáculo; así como aquellos que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de la cultura local, incluyendo las respectivas zonas de entorno que establezcan las autoridades competentes;
- **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; para el uso de suelo, zonificación, números oficiales, alineamientos, construcciones, división, fraccionamientos y condominios, así como por el cual se autoriza temporalmente la fijación, instalación, ubicación o modificación de anuncios y la difusión fonética de los mismos;

- **Permiso de Construcción:** Es el documento expedido por la Dirección con el cual se autoriza a los propietarios, poseedores, usufructuarios o apoderados legales para ejecutar una obra que puede ser de urbanización, construcción, ampliación, de una edificación o instalación en sus predios o en la vía pública;
- **Permiso de Remodelación:** Es el documento expedido por la Dirección con el cual se autoriza a los propietarios, poseedores, usufructuarios o apoderados legales para ejecutar una obra que puede ser de remodelación o adecuación de espacios existentes en sus predios;
- **Permiso de Demolición:** Es el documento expedido por la Dirección con el cual se autoriza a los propietarios, poseedores, usufructuarios o apoderados legales para ejecutar una obra de demolición de espacios existentes en sus predios;
- **Permiso de División o Fusión de Inmuebles:** Aquél que otorga la unidad administrativa municipal para la partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicios públicos o para para la unificación de dos o más inmuebles;
- **Permiso de Urbanización:** Aquél en el que la Dirección señala las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de urbanización de un fraccionamiento;
- **Permiso de Uso del Suelo:** Aquél expedido por la Dirección en que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables, pudiendo ser de tipo SARE, en materia de Alcoholes, Comercial, Industrial, Especial, Habitacional o Rustico Urbano;
- **Permiso de Venta:** Aquél que otorga la Dirección para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- **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;
- **PMDUOET:** Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Pénjamo, Guanajuato;
- **Predio:** El bien inmueble o lote según las características le aplique;

- **Programa Metropolitano;** Programa de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Zonas Conurbadas o Zonas Metropolitanas;
- **Programas y Planes de Desarrollo:** Conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de predios, con el objeto de mejorar la estructura urbana, regular la propiedad en los centros de población;
- **Promovente:** Al propietario, poseedor, usufructuario, apoderado y/o representante legal;
- **Propiedad Social:** Las tierras comunales; y las dotadas a los núcleos de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal conforme a las disposiciones de la Ley agraria, mismas que dividen en tierras para el asentamiento humano, de uso común y parceladas;
- **Propietario:** Persona física o moral que acredita la propiedad de un predio, finca o edificación;
- **Proyecto de Diseño Urbano:** La propuesta de distribución y estructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, que considere los cambios de uso de suelo, impactos urbano y de medio ambiente, infraestructura de servicios básicos y conectividad vial, así como las medidas de mitigación, compensación y restauración ecológica, conjuntamente con la redistribución de áreas que permita una funcionalidad congruente con el desarrollo urbano de la zona, incluyendo la propuesta de lotificación, obras de urbanización y equipamiento urbano, conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y en los Reglamentos Municipales;
- **Proyectos Técnicos de Infraestructura:** Son los proyectos que autorizan los organismos operadores en los cuales se indican las características y especificaciones técnicas para la instalación, construcción y operatividad de la infraestructura;
- **Regularización:** Política o acción del gobierno municipal para encauzar la problemática de los asentamientos humanos relacionado con la tenencia de la tierra, el cumplimiento de las disposiciones jurídicas aplicables en la materia, la dotación de infraestructura y la integración social;
- **Reglamento:** Al Reglamento de Ordenamiento Territorial y Urbanístico para el Municipio de Pénjamo, Guanajuato;

- **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;
- **Reparación:** Las acciones que tienen por objeto corregir las deficiencias estructurales o funcionales de un anuncio o de sus elementos, generados por el deterioro natural o inducido;
- **Reserva Territorial:** Predio propiedad del Estado o del Municipio que, sin detrimento del equilibrio ecológico del mismo, está destinado a la consolidación o crecimiento de un centro de población, de conformidad con los programas respectivos;
- **Restauración:** Reparar un edificio del deterioro que ha sufrido para recuperarlo o renovarlo, conservando sus características estéticas;
- **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;
- **Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE):** Mecanismo para agilizar la instalación de un giro o negocio considerado como de bajo impacto, el cual deberá de cumplirse únicamente con el trámite de Permiso de Uso de Suelo debiendo la autoridad competente proporcionar la resolución correspondiente en un plazo máximo de 24 horas;
- **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;
- **Unidad de Planeación:** Dirección de Planeación y Desarrollo Municipal de Pénjamo, Guanajuato;
- **Uso:** Las actividades, usos y giros a que podrá dedicarse una determinada zona, lote, predio, o la fracción de los mismos de conformidad con los programas municipales;
- **Uso de Suelo:** Es la resolución emitida por la Dirección que permite el uso, destino y ocupación en predios dentro del territorio municipal;

- **Vialidad Urbana o vía Pública:** Todo espacio de uso común que por disposición de la normativa o autoridad administrativa se encuentra destinado al libre tránsito, tales como andadores, calles, avenidas, bulevares, caminos vecinales, carreteras, puentes, pasos a desnivel, parques, plazas, jardines; así como todo inmueble que se destina para ese fin;
- **Visto Bueno:** Aprobación que se da a un documento que se ha presentado, después de revisarlo;
- **Zona Conurbada:** El espacio territorial de interacción de dos o más centros de población, situados en territorio de dos o más Municipios, que formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica;
- **Zonas de Conservación Ecológica:** Las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas;
- **Zonas de Preservación del Patrimonio Histórico y Cultural:** Son las áreas que por los valores culturales, históricos y arqueológicos, clasificadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia como áreas de conservación y protección, de conformidad a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- **Zona de Reserva Condicionada:** Zonas de reserva para el crecimiento condicionada, cuyo desarrollo estará condicionado a estudios de impactos urbanos, económicos y ambientales del mismo o a su beneficio social. Los nuevos proyectos de desarrollo propuestos en esta zona, deberán asegurar la infraestructura y servicios en esquemas de respeto ambiental y una nueva cultura para el tratamiento y utilización del agua; su incorporación al desarrollo urbano deberá de igual forma otorgar ventajas sociales y económicas;
- **Zonificación:** La determinación de las zonas que integran el territorio del Municipio, sus usos y destino predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como la delimitación de las reservas, y provisiones territoriales y las áreas de conservación, crecimiento, mejoramiento y consolidación de los mismos.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES Y AUTORIDADES AUXILIARES**

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

- I. El Ayuntamiento;

- II. El Presidente Municipal;
- III. La Tesorería Municipal
- IV. La Dirección de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico y Territorial; y,
- V. Las demás que establezca el presente Reglamento dentro de sus respectivas atribuciones.

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

- I. La Dirección de Obras Públicas;
- II. La Dirección de Planeación y Desarrollo Municipal (Unidad de Planeación);
- III. La Dirección de Servicios Básicos;
- IV. El Comité Municipal de Agua Potable (CMAPP);
- V. El Comité Ejecutivo de Agua Potable de Santa Ana Pacueco, Gto. (CEAPS);
- VI. La Dirección de Desarrollo Social y Humano;
- VII. La Dirección de Desarrollo Económico;
- VIII. La Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte);
- IX. La Coordinación de Protección Civil;
- X. La Coordinación de Fiscalización;
- XI. El Departamento de Catastro;
- XII. Las Unidades Administrativas adscritas a la Dirección de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico y Territorial; y
- XIII. Las demás que establezca el presente Reglamento dentro de sus respectivas atribuciones.

### **CAPÍTULO III DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES**

#### **SECCIÓN PRIMERA DEL AYUNTAMIENTO**

**Artículo 6.-** El Ayuntamiento, en materia de ordenamiento territorial, además de las atribuciones previstas en la Ley Orgánica Municipal, el Código, y el Reglamento Interior para el Ayuntamiento de Pénjamo, Guanajuato; tendrá las siguientes:

- I. Aprobar y expedir las declaratorias, en las que establezcan las modalidades y restricciones sobre usos y destinos del suelo, construcciones, reservas territoriales y ecológicas, en los términos de este ordenamiento;
- II. Aprobar los Planos de Zonas para la instalación de Anuncios;
- III. Solicitar ante la autoridad competente la expropiación por causa de utilidad pública para llevar a cabo acciones de usos y destinos de áreas y predios definidos en los programas metropolitano y zonas conurbadas;
- IV. Controlar y vigilar a través de la Dirección, la zonificación, los usos y destinos del suelo, las construcciones, los anuncios, las reservas territoriales y ecológicas, que se deriven del PMDUOET, y de los mecanismos para su instrumentación;
- V. Aprobar el PMDUOET, de acuerdo con los lineamientos que se establezcan en los Programas Estatal y Nacional de Desarrollo Urbano;
- VI. Determinar las zonas de protección en las que por su belleza natural, valor escénico o de paisaje, se prohíba o restrinja la colocación, instalación y fijación de los distintos tipos de anuncios;
- VII. Establecer las normas indispensables, para el ordenamiento y la regulación de las construcciones ubicadas en la zona del Centro Histórico;
- VIII. Prestar los servicios públicos municipales a partir de la recepción de los desarrollos, atendiendo a lo previsto en el Código, y el presente Reglamento;
- IX. Acordar sobre las acciones que las dependencias y entidades municipales deberán realizar para promover el uso eficiente del suelo urbano y evitar el crecimiento descontrolado;
- X. Autorizar aquellos asuntos que por su naturaleza pudieran contrastar o generar problemas en zonas ya consolidadas;
- XI. Otorgar el permiso de venta de los lotes de un fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio, en los términos del Código, este Reglamento y demás normativa aplicable;
- XII. Resolver los casos no previstos en el presente ordenamiento, previo dictamen técnico de la dependencia o entidad municipal competente;
- XIII. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del presente Reglamento; y

- XIV. Las demás que se deriven del presente Reglamento, del Código, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

## **SECCIÓN SEGUNDA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL**

**Artículo 7.-** El Presidente Municipal, en materia de ordenamiento territorial, además de las atribuciones previstas en la Ley Orgánica Municipal, el Código, el Reglamento Interior del Ayuntamiento de Pénjamo, el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Pénjamo, Guanajuato; tendrá las siguientes:

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

## **SECCIÓN TERCERA DE LA TESORERÍA MUNICIPAL**

**Artículo 8.-** Es atribución de la Tesorería Municipal, además de las establecidas en el Código, sustanciar el procedimiento económico coactivo para:

- I. Hacer efectivo el cobro de las multas que se hubiesen impuesto por las diferentes dependencias en la aplicación del presente Reglamento;
- II. Hacer exigible el pago de las garantías otorgadas por los trámites realizados ante la Dirección, por los conceptos que establece el presente Reglamento;
- III. Hacer efectivo el cobro por los trabajos que la Dirección de Obras Públicas ejecute en rebeldía y por cuenta de los obligados en este Reglamento;

- IV. 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;
- V. A través del área de impuesto inmobiliario y catastro, generar la clave catastral de cada inmueble dentro del Municipio con su régimen y clasificación de acuerdo al PMDUOET;
- VI. Expedir la certificación de clave catastral;
- VII. Destinar el presupuesto necesario para el uso de registro único de personas y empresas acreditadas, así como la implementación de tecnologías de la información y firmas electrónicas para facilitar los trámites a los ciudadanos; y,
- VIII. Las demás que se deriven del presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

#### **SECCIÓN CUARTA DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y TERRITORIAL**

**Artículo 9.-** El Director de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico y Territorial, además de las atribuciones previstas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Pénjamo, Guanajuato, y el Código; tendrá las siguientes:

**a) En materia de Ordenamiento Territorial del Municipio:**

- I. Promover acciones y programas de ordenamiento, protección, recuperación, restauración, conservación y mejoramiento del patrimonio e imagen urbana del Municipio;
- II. Verificar que las acciones, inversiones, obras y servicios de desarrollo urbano que se ejecuten en el territorio municipal, se ajusten en su caso al Código y al PMDUOET, programa metropolitano y zona conurbada;
- III. Coadyuvar con el Ayuntamiento y el Presidente Municipal en el ejercicio de las atribuciones que les competen conforme al presente Reglamento; y,
- IV. Solicitar los servicios profesionales, para determinar las medidas que fueran procedentes en relación con los edificios peligrosos, ruinosos, en mal estado o que causen molestias.

**b) En materia de Permisos y Autorizaciones:**

- I. Fijar los requisitos técnicos y documentales a que deberán sujetarse las acciones de aprovechamiento urbano que requieran las construcciones definitivas y temporales, instalaciones en predios, vialidad urbana y/o vía pública, a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad, estética y bienestar;
- II. Proponer anualmente al Ayuntamiento, los requisitos que los particulares deberán cubrir, para realizar la solicitud de los diversos permisos que se emitan por la Dirección, así como de aquellas actividades y giros que de conformidad con el Código y este Reglamento, requieran de su aprobación;
- III. Establecer de acuerdo al Código, al Programa Municipal, a este Reglamento y demás normativas aplicables, los lineamientos para el uso del suelo, estableciendo los alineamientos oficiales, tipos de construcciones y predios con usos afines de acuerdo a las características, normas a seguir para su autorización y de cualquier disposición legal que exista sobre la materia;
- IV. Otorgar, prorrogar, condicionar, negar o suspender los permisos, autorizaciones, y constancias de asignaciones de número oficial, constancias de factibilidad de uso de suelo, permisos de uso de suelo, permisos de división, permisos en materia de anuncios, permisos de construcción o acciones inherentes al proceso constructivo, esto de acuerdo con los términos del Código, al presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables;
- V. Fijar las restricciones, a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos, tales como; fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos, zonas arqueológicas, históricas, forestales, reservas ecológicas o especiales o de protección del patrimonio cultural por tratarse de áreas sujetas a conservación y mejoramiento, señalados en el PMDUOET aprobado por el ayuntamiento, así como las directrices emitidas por el INAH, CONAGUA, CFE, CMAPP, u otros organismos operadores, a efecto de evitar el uso inconveniente del suelo y sus compatibilidades.

**c) En materia de Zonificación y Usos del Suelo:**

- I. Clasificar los usos del suelo de acuerdo a las características y normas del presente Reglamento, y definir los objetivos y características de cada uno de estos;
- II. Solicitar y autorizar el estudio de mecánica de suelos, en los casos que sea procedente;
- III. Controlar las características de la imagen tipológica por calles que componen la zonificación de la ciudad de Pénjamo, Guanajuato.

- IV. Vigilar la adecuación, integración y armonía de los elementos arquitectónicos tipológicos de cada zona;
- V. Fomentar y participar en la forestación de calles y áreas libres, así como impulsar la reforestación de parques y jardines; de acuerdo al PMDUOET; en unión con la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente;
- VI. En el caso de Zona Metropolitana; establecer de acuerdo al Código, al PMDUOET, programa metropolitano y zona conurbada, al presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia, los lineamientos para el uso del suelo, estableciendo los tipos de construcciones y predios afines de acuerdo a las características y normas a seguir para su autorización;
- VII. Resolver, auxiliados por la Unidad de Planeación, las compatibilidades de uso de suelo que presenten problemática de incompatibilidad aparente, a partir de estudios de compatibilidad urbanística, siempre y cuando no impliquen modificación al PMDUOET, así como a los programas metropolitano, zona conurbada, al Plano de Zonificación y los que de estos deriven, en tal caso, corresponderá al Ayuntamiento su autorización;

**d) En materia de vía pública:**

- I. Expedir los lineamientos de la red vial urbana;
- II. Realizar el diseño urbano, en cuanto a paradas del transporte colectivo; en coordinación con el Área Técnica de Movilidad (Tránsito y Transporte) del Municipio;
- III. Autorizar o negar la ocupación o el uso de la vía pública y edificios públicos, de acuerdo con este Reglamento;
- IV. 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;
- V. Dictar las medidas de seguridad pertinentes para prevenir daños a los transeúntes o automovilistas por la ejecución de obras o instalaciones.

**e) En materia de Nomenclatura y Número Oficial:**

- I. Establecer la nomenclatura oficial, de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento;
- II. Otorgar para cada predio un número oficial;

- III. Revisar, evaluar y autorizar la asignación y modificación de nomenclatura a los bienes de uso común destinados a la vialidad, así como de las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines;
- IV. Aprobar los cambios de numeración oficial que corresponda a las fincas, lotes baldíos y predios;
- V. Mantener vigente la cartografía básica de nomenclatura y el nomenclátor;
- VI. Equipar las placas de nomenclatura a los bienes de uso común destinados a la vialidad, a excepción de aquéllos nuevos fraccionamientos o desarrollos en condominio sobre los cuales el desarrollador está obligado a instalarlos.

**f) En materia de Construcciones:**

- I. 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;
- II. Ordenar la suspensión temporal o definitiva, de cualquier acción o actividad relacionada con el proceso constructivo, que no cumplan con el presente Reglamento;
- III. Hacer respetar el uso de predios, las densidades de población y de construcción de acuerdo con el interés público;
- IV. Verificar que se apliquen las disposiciones normativas que existan en materia de protección civil, en las obras, construcciones, anuncios, estructuras, edificaciones o instalaciones;
- V. 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;
- VI. Ordenar con cargo a los responsables, la ejecución de las obras (retiro o demolición de las construcciones, instalaciones, materiales, mobiliario o equipo, instalado en vía pública) que los propietarios en rebeldía no las hayan llevado a cabo, cuando la Dirección se los hubiese requerido y/o que carezcan del permiso correspondiente;
- VII. Proponer la construcción de obras públicas de infraestructura, en el programa general de obra pública y asignarles una identificación;

- VIII. En coordinación con la Dirección de Obras Públicas, llevar el control y registro de las construcciones de obras públicas de infraestructura, determinados en el programa general de obra pública, y asignarles una identificación;
- IX. Otorgar, negar, suspender o revocar el registro y refrendo al Director Responsable de Obra de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento y demás normativa aplicable;
- X. Mantener actualizado el registro de Directores Responsable de Obra;
- XI. Conformar los expedientes derivados de los registros y refrendos previstos en la fracción anterior, en los términos del presente Reglamento;
- XII. Dictaminar las sanciones relacionadas con la ejecución de las actividades realizadas por el Director Responsable de Obra, respecto a las cuales se haya extendido una solicitud de cumplimiento a su responsiva; y
- XIII. Instaurar, substanciar y resolver los procedimientos administrativos que se generen con motivo de la fracción anterior, e imponer en su caso las sanciones a las que se hagan acreedores.

**g) En materia de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio:**

- I. Dictaminar sobre las solicitudes de permiso de venta de un fraccionamiento, de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio, así como la suspensión del mismo, en los supuestos que establece el Código y este Reglamento, aplicando para ello el procedimiento establecido en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, para el caso de las medidas de seguridad;
- II. Identificar las áreas de servicio que requiera un fraccionamiento o desarrollo en Condominio;
- III. Emitir los permisos de uso y ocupación, así como los permisos en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, de acuerdo con el Código, el presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables;
- IV. Declarar la vialidad urbana y recibirla en acta respectiva aquella procedente de nuevos fraccionamientos o lotificaciones;
- V. 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;

- VI. Calcular y fijar el monto y modalidades de las garantías contempladas en el Código y en el presente Reglamento, que se deban entregar a favor del Municipio, por parte de los particulares, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, derivadas del Código, este Reglamento o demás norma aplicable, así como notificar y remitir dicha garantía a la Tesorería Municipal para su resguardo y cuestiones administrativas correspondientes;
- VII. Ejecutar las acciones necesarias, para la recepción material de las áreas de donación y en su caso de las áreas de servicio;
- VIII. Requerir al desarrollador los estudios y la realización de las acciones resultantes de los mismos, para erradicar los factores de riesgo que en su caso se hubiesen presentado en la ejecución de las obras de urbanización de un fraccionamiento o de un desarrollo en condominio;
- IX. Determinar sobre el derecho de preferencia del Municipio, respecto de la enajenación de terrenos ejidales que se realice en los términos de la legislación agraria.

**h) En materia de Anuncios:**

- I. Elaborar y someter a la consideración del Ayuntamiento, los Planos de Zonas para la instalación de Anuncios para su aprobación, expedición y publicación correspondiente;
- II. Evaluar y proponer al Ayuntamiento las modificaciones y actualizaciones necesarias a los Planos de Zonas para la instalación de Anuncios;
- III. Obtener de la Unidad de Planeación, cuando lo estime necesario, las opiniones técnicas correspondientes en materia de anuncios;
- IV. Evaluar las solicitudes para la colocación, modificación o retiro de anuncios en inmuebles catalogados como monumentos históricos, arqueológicos y artísticos;
- V. Ordenar con apoyo en el dictamen que para tal efecto se emita por la Coordinación de Protección Civil, el retiro o modificación de anuncios, auto soportables y toldos que constituyan un peligro para la vida y seguridad de las personas y de los bienes, y en su caso ejecutar los trabajos necesarios a costa del titular del permiso respectivo;
- VI. Contar con un padrón actualizado de permisos y registros otorgados en materia de anuncios;

- VII. 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;
- VIII. 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.

**i) En materia de Inspección Urbana**

- I. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento; y,
- II. Ordenar las visitas de inspección y verificación, decretando en su caso las medidas de seguridad y/o sanciones que procedan en los términos del Título Décimo Primero de este Reglamento.

**j) En general**

- I. Aplicar el presente Reglamento en el ámbito de su competencia, así como ejercer por si o a través de las unidades administrativas que se le encuentren adscritas, las atribuciones que le confiere dicho ordenamiento;
- II. Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento;
- III. Las demás que se deriven del presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 10.-** La Dirección, en base a las facultades consignadas en este Reglamento, podrá expedir en general, los documentos siguientes:

- I. Constancia de Factibilidad de Uso de Suelo;
- II. Permisos de Uso de Suelo;
- III. Evaluación de Compatibilidad Urbanística;
- IV. Evaluación del Dictamen de Congruencia;
- V. Aprobación de Traza;
- VI. Aprobación de Modificación de Traza;
- VII. Permiso de Urbanización o Edificación;
- VIII. Permiso de Venta;
- IX. Permiso de División;
- X. Permiso de Fusión de Cuentas;
- XI. Constancia de Baja de Superficie;

- XII. Permiso de Construcción;
- XIII. Constancia de Terminación de Obra;
- XIV. Permiso de Remodelación;
- XV. Permiso de Demolición;
- XVI. Permiso de Construcción Especializado;
- XVII. Constancia de Alineamiento y Número Oficial;
- XVIII. Permiso de Anuncios;
- XIX. Permiso de Uso de Vía Pública;
- XX. Acta de Entrega-Recepción de Árboles para Reforestación;
- XXI. Permiso de Tala;
- XXII. Permiso de Poda;
- XXIII. Constancia de Localidad;
- XXIV. Constancia de Vía Pública;
- XXV. Negativa de Trámite;
- XXVI. Devolución de Documentos; y,
- XXVII. Relativos a Fraccionamientos, Asentamientos Humanos y Desarrollos en Condominio.

## **CAPÍTULO IV DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES AUXILIARES**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS**

**Artículo 11.-** Son atribuciones de la Dirección de Obras Públicas, las siguientes:

- I. Coadyuvar en la fijación de los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las obras de construcción, modificaciones o reparaciones en vialidades públicas, a fin de que se satisfagan las condiciones de seguridad, higiene, comodidad, ambiental y estética;
- II. Ejecutar por instrucciones de la Dirección y por cuenta del propietario del predio, las obras que el Municipio a través de cualquier dependencia o entidad municipal y con base en los ordenamientos municipales, le hubiere ordenado o requerido realizar y que dicho propietario en rebeldía no las haya llevado a cabo;
- III. Validar el proyecto de infraestructura vial de los fraccionamientos y/o desarrollos en condominio, a petición de los promoventes y/o

desarrolladores, quienes ingresaran los proyectos ejecutivos correspondientes a las vialidades, incluyendo calendario de ejecución, catálogo de conceptos y presupuesto de obra, además de los que la Dirección de Obras Públicas les solicite;

- IV. Llevar el control y registro de la construcción de obras públicas de infraestructura, determinados en el programa general de obra pública y asignarles una identificación; y,
- V. Las demás que se deriven del presente Reglamento, así como de los diversos Reglamentos de la Administración Pública del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL (UNIDAD DE PLANEACIÓN)**

**Artículo 12.-** Son atribuciones de la Dirección de Planeación y Desarrollo Municipal, (Unidad de Planeación), además de las señaladas en el Código, las siguientes:

- I. Plantear al Ayuntamiento, las propuestas de actualización y modificación, al Programa Municipal, así como a los Programas metropolitano y zona conurbada;
- II. Proponer al Ayuntamiento las medidas a ejecutar, para promover el uso y destino eficiente del suelo urbano de acuerdo al PMDUOET, con objeto de estimular la redensificación poblacional, lo anterior en coordinación con la Dirección;
- III. Asesorar y coadyuvar en materia de ordenamiento sustentable del territorio municipal a las autoridades competentes en este Reglamento;
- IV. Coordinar los proyectos de zonificación, división del territorio municipal en zonas catastrales y todas aquellas modificaciones al PMDUOET, y proponérsela Ayuntamiento;
- V. Rendir opinión sobre los estudios y propuestas en materia de usos del suelo;
- VI. Emitir dictamen de congruencia en los proyectos de diseño urbano a solicitud de la Dirección;

- VII. Dictaminar en el ámbito de su competencia las diferentes restricciones o afectaciones que establece el PMDUOET, las Leyes y Reglamentos aplicables en materia de zonificación;
- VIII. Efectuar, en coordinación con la Dirección y demás dependencias municipales, los estudios necesarios para que el Ayuntamiento expida las declaratorias y los programas de manejo de las zonas de conservación ecológica, así como someter los proyectos respectivos a la aprobación del Ayuntamiento;
- IX. Realizar, en coordinación con la Dirección y demás dependencias municipales, los estudios y proyectos necesarios para proponer las medidas para proteger las zonas de recarga de mantos acuíferos, para que el Ayuntamiento expida las declaratorias y aprobaciones correspondientes;
- X. Elaborar, con la participación de la Dirección, el inventario del patrimonio cultural urbano y arquitectónico y de las áreas de valor escénico y proponer al Ayuntamiento las medidas, proyectos y acciones para su protección, conservación y restauración;
- XI. Solicitar dictámenes, opiniones técnicas, manifiestos y cualquier otra información a las dependencias y entidades municipales, estatales y federales, que resulten necesarios para el desempeño de sus funciones;
- XII. Proponer acciones y programas del ordenamiento territorial e imagen urbana, vialidad, transporte público, infraestructura, equipamiento urbano, vivienda, medio ambiente, riesgos urbanos y demás relativos que le soliciten los sectores público, privado y social;
- XIII. Dictaminar respecto al destino de los predios y las reservas municipales;
- XIV. Emitir opinión respecto al derecho de preferencia en términos del artículo 187 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- XV. Mantener actualizada la publicación de la Cartografía Municipal; y,
- XVI. Las demás que se deriven del presente Reglamento, así como de los diversos Reglamentos de la Administración Pública del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

### **SECCIÓN TERCERA DE LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS**

**Artículo 13.-** Son atribuciones de la Dirección de Servicios Básicos, las siguientes:

- I. Supervisar en coordinación con la Dirección, que las obras de instalación de los servicios se apeguen a las especificaciones aprobadas;
- II. Verificar en coordinación con la Dirección, la terminación de las obras para proceder a su entrega-recepción;
- III. Coadyuvar con la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente para llevar a cabo las acciones autorizadas de tala y poda, así como recolección de residuos;
- IV. Las demás que se deriven del presente Reglamento, así como de los diversos Reglamentos de la Administración Pública del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**SECCIÓN CUARTA**  
**DEL COMITÉ MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y**  
**DEL COMITÉ EJECUTIVO DE AGUA POTABLE DE**  
**SANTA ANA PACUECO, GTO.**

**Artículo 14.-** Son atribuciones del Comité Municipal de Agua Potable (CMAPP) y del Comité Ejecutivo de Agua Potable de Santa Ana Pacueco, Gto. (CEAPS), además de las señaladas en el Código, las siguientes:

- I. Expedir dictamen de factibilidad de servicios, referente al agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales;
- II. Expedir los permisos de descarga de aguas residuales referente a los sistemas de drenaje;
- III. Autorizar los proyectos de construcción e introducción de los sistemas de agua potable, drenaje en las vialidades urbanas y/o áreas comunes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como los relativos a plantas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura para saneamiento, en su caso;
- IV. Otorgar factibilidades de servicios de su competencia, buscando con ello la consolidación y crecimiento urbano ordenado;
- V. Ordenar la realización de inspecciones a fin de verificar que se cumpla con los lineamientos marcados en el presente Reglamento, únicamente en lo que hace a la construcción e introducción de los servicios de su competencia y, en su caso, notificar a la Dirección para la imposición de las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes;

- VI. Supervisar que la ejecución de las obras de construcción e introducción de los sistemas de agua potable, drenaje sanitario y pluvial en los fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como las relativas a plantas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura para saneamiento, se realicen conforme a las especificaciones técnicas establecidas en los proyectos respectivos;
- VII. Verificar en coordinación con la Dirección, la terminación de las obras de introducción de redes de agua potable y drenaje, para proceder a su entrega-recepción;
- VIII. Las atribuciones señaladas con anterioridad, deberán de contar con el visto bueno de la Dirección; y,
- IX. Las demás que se deriven del presente Reglamento, así como de los diversos Reglamentos de la Administración Pública del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

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

**Artículo 15.-** Son atribuciones de la Dirección de Desarrollo Social y Humano, las siguientes:

- I. Validar, la denominación de los Comités de Colonos e integrantes en su caso.
- II. Realizar consultas ciudadanas para recabar el acuerdo de la mayoría de los habitantes o propietarios de la zona sobre la cual se pretenda realizar cambio de nomenclatura.
- III. Coadyuvar con la Dirección en la regularización de asentamientos humanos;
- IV. Apoyar a la Dirección en aquellos asuntos de su competencia, en los que se puedan generar conflictos con la ciudadanía; y,
- V. Las demás que se deriven del presente Reglamento, así como de los diversos Reglamentos de la Administración Pública del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

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

**Artículo 16.-** Son atribuciones de la Dirección de Desarrollo Económico, las siguientes:

- I. Revisar, dar seguimiento y proponer la simplificación de trámites;
- II. Coordinar los módulos físicos y electrónicos para trámites;
- III. Fomentar el uso de las tecnologías de comunicación e información, para mejorar los trámites en la materia de ordenamiento territorial;
- IV. Coordinar acciones en materia de desarrollo económico con las autoridades competentes en la aplicación de este Reglamento; y,
- V. Las demás que se deriven del presente Reglamento, así como de los diversos Reglamentos de la Administración Pública del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**SECCIÓN SÉPTIMA  
DE LA UNIDAD DE MOVILIDAD  
(Tránsito y Transporte)**

**Artículo 17.-** Son atribuciones de la Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte), además de las señaladas en el Código, las siguientes:

- I. Emitir dictamen de impacto vial;
- II. Emitir resolución de mitigación del impacto vial;
- III. Emitir resolución de ruta de proveedores;
- IV. 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;
- V. Determinar las condiciones para permitir el estacionamiento de vehículos en la vialidad urbana;
- VI. Otorgar permisos para carga y descarga de materiales en ejecución de obras y estacionamiento en la vialidad urbana;
- VII. Opinar y evaluar la colocación y ubicación de anuncios de transporte público de pasajeros;
- VIII. Emitir dictamen para la instalación o retiro de dispositivos de control vial;

- IX. Apoyar en el programa de verificación vehicular a la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente; y,
- X. Las demás que se deriven del presente Reglamento, así como de los diversos Reglamentos de la Administración Pública del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

## **SECCIÓN OCTAVA DE LA COORDINACIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL**

**Artículo 18.-** Son atribuciones de la Coordinación de Protección Civil, además de las señaladas en el Código, las siguientes:

- I. Dictaminar sobre el Programa Interno de Protección Civil de los inmuebles;
- II. Emitir el visto bueno de medidas de seguridad, en bienes inmuebles cuyo uso sea diferente al habitacional;
- III. Auxiliar a la Dirección, mediante dictamen técnico de aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas, para la desocupación temporal o definitiva;
- IV. Inspeccionar el cumplimiento de las medidas de seguridad de los inmuebles, y comprobar que cuenten con los requerimientos de comunicación, prevención de emergencias, previsiones contra incendio, dispositivos de seguridad y protección que establece este ordenamiento;
- V. Determinar la aplicación de medidas preventivas y correctivas de seguridad en las estructuras o instalaciones, que se encuentren en servicio o de nueva creación;
- VI. Otorgar dictamen de seguridad y operación de las construcciones, obras, edificaciones, demoliciones, anuncios, estructuras, instalaciones que le sean requeridas por la Dirección;
- VII. Auxiliar a la Dirección en el desarrollo de los eventos y contingencias que ésta le requiera; y,
- VIII. Las demás que se deriven del presente Reglamento, así como de los diversos Reglamentos de la Administración Pública del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

## **SECCIÓN NOVENA DE LA COORDINACIÓN DE FISCALIZACIÓN**

**Artículo 19.-** Son atribuciones de la Coordinación de Fiscalización, las siguientes:

- I. En apoyo de la Dirección realizar visitas de inspección;
- II. Emitir opinión o dictamen correspondiente respecto a los lineamientos que deben cumplir los establecimientos comerciales y de servicios en el Municipio, por lo que respecta a su funcionamiento;
- III. Las demás que se deriven del presente Reglamento, así como de los diversos Reglamentos de la Administración Pública del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

## **SECCIÓN DÉCIMA DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO**

**Artículo 20.-** Son atribuciones del Departamento de Catastro, las siguientes:

- I. Generar la clave catastral de cada inmueble dentro del Municipio con su régimen y clasificación de acuerdo al PMDUOET;
- II. Para dar cumplimiento a todo lo establecido en el artículo 9 del presente Reglamento, el Jefe del Departamento de Catastro tiene la obligación de proporcionar la información que le sea solicitada por el Director, siempre y cuando se realice a través de oficio;
- III. En caso de que el Departamento de Catastro no cuente con la información solicitada en la fracción anterior, deberá contestar a través de oficio fundado y motivado; y,
- IV. Las demás que se deriven del presente Reglamento, así como de los diversos Reglamentos de la Administración Pública del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

## **CAPÍTULO V DE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS ADSCRITAS A LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y TERRITORIAL**

### **SECCIÓN PRIMERA DE SU ESTRUCTURA Y ATRIBUCIONES**

**Artículo 21.-** La Dirección, para el ejercicio de sus funciones y cumplimiento de sus fines, contará con las siguientes Unidades Administrativas:

- I. Subdirección de Desarrollo Urbano y Territorial;
- II. Coordinación de Ecología y Medio Ambiente;
- III. Coordinación de Patrimonio Histórico;
- IV. Coordinación de Ordenamiento Territorial;
- V. Coordinación de Ordenamiento Urbanístico;
- VI. Coordinación del Área Jurídica;
- VII. Coordinación de Cartografía; y,
- VIII. Coordinación de Inspectores.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA SUBDIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL**

**Artículo 22.-** El Subdirector de Desarrollo Urbano y Territorial, además de las facultades y obligaciones consignadas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia; tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Vigilar el cumplimiento del PMDUOET;
- II. Rendir un informe periódicamente de las actividades y asuntos sometidos a su competencia, al Director;
- III. Dirigir y supervisar los trámites solicitados ante la Dirección;
- IV. Suplir las ausencias del Director, ejerciendo facultades delegadas en forma expresa; y,
- V. Las demás que le asigne el Director.

## **SECCIÓN TERCERA DE LA COORDINACIÓN DE ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE**

**Artículo 23.-** El Coordinador de Ecología y Medio Ambiente, además de las facultades y obligaciones consignadas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Pénjamo, Guanajuato, y el Código; tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Requerir la resolución del manifiesto de impacto ambiental, para aquellos casos en el que aplique;

- II. Requerir la resolución del estudio de manejo de residuos especiales, para aquellos casos en el que aplique;
- III. Requerir la resolución del estudio de afectación ambiental, para aquellos casos en el que aplique;
- IV. Emitir dictamen respecto a la tala y/o reubicación de árboles;
- V. Dictaminar respecto al tipo de vegetación apropiada para las áreas verdes;
- VI. Realizar acciones para restaurar, promover y conservar el medio ambiente;
- VII. Las demás que los Reglamentos y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia le confieran.

#### **SECCIÓN CUARTA DE LA COORDINACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO**

**Artículo 24.-** El Coordinador de Patrimonio Histórico, además de las facultades y obligaciones consignadas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Pénjamo, Guanajuato, y el Código; tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Diseñar y proponer al Director, proyectos para la conservación, mejoramiento y protección de la zona denominada centro histórico, sitios específicos y comunidades rurales y preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico;
- II. Notificar las irregularidades detectadas en monumentos e inmuebles catalogados ante las instancias estatales y federales competentes;
- III. Gestionar recursos ante autoridades estatales y federales para que a través de la Dirección de Obras Públicas, se realice la ejecución de las acciones que señala la fracción I de este artículo;
- IV. Diseñar y promover campañas que coadyuven al correcto desarrollo del centro histórico y por tanto a su conservación armónica; y,
- V. Las demás que le asigne el Director.

#### **SECCIÓN QUINTA DE LA COORDINACIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 25.-** El Coordinador de Ordenamiento Territorial, además de las facultades y obligaciones consignadas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Pénjamo, Guanajuato, y el Código; tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Clasificar fraccionamientos, asentamientos y desarrollos en condominio conforme a lo establecido en el Código y el PMDUOET;
- II. Autorizar, negar o condicionar la resolución de la compatibilidad de los Usos de Suelo, con la debida autorización del Director;
- III. Autorizar, negar o condicionar la resolución del Dictamen de Congruencia, con la debida autorización del Director;
- IV. Autorizar, negar o condicionar la resolución de la Traza de lotificación de los asentamientos humanos, con la debida autorización del Director;
- V. Evaluación del permiso de urbanización para fraccionamientos o permiso de edificación para desarrollos en condominio, con la debida autorización del Director;
- VI. Integración del expediente para obtención del permiso de venta, con la debida autorización del Director, para someterlo a consideración de la posible aprobación del Ayuntamiento;
- VII. Evaluar y emitir dictamen para la recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano, con la debida autorización del Director;
- VIII. Dictaminar sobre la factibilidad de regularización de los asentamientos humanos, con la debida autorización del Director;
- IX. Realizar la integración del expediente del proceso de regularización de los asentamientos humanos de acuerdo a los lineamientos del programa correspondiente que se aplique, con la debida autorización del Director;
- X. Integrar el expediente unitario para escrituración por lote regularizado de acuerdo a los lineamientos del programa correspondiente que se aplique, con la debida autorización del Director; y,
- XI. Las demás que le asigne el Director.

**SECCIÓN SEXTA**  
**DE LA COORDINACIÓN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO**

**Artículo 26.-** El Coordinador de Ordenamiento Urbanístico, además de las facultades y obligaciones consignadas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Pénjamo, Guanajuato; tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Aplicar el PMDUOET;
- II. Autorizar, negar o condicionar la constancia de alineamiento y número oficial, aplicable a los lotes de terreno urbano y rural del Municipio, con la debida autorización del Director;
- III. Autorizar, negar o condicionar los permisos según corresponda de construcción, remodelación, demolición y/o acciones inherentes al proceso constructivo, aplicable a los lotes de terreno urbano y rural del Municipio, con la debida autorización del Director;
- IV. Autorizar, negar o condicionar los permisos de construcción especializada y/o acciones inherentes al proceso constructivo, aplicable a los lotes de terreno urbano y rural del Municipio, con la debida autorización del Director;
- V. Autorizar, negar o condicionar la constancia de terminación de obra, aplicable a los lotes de terreno urbano y rural del Municipio, con la debida autorización del Director;
- VI. Autorizar, negar o condicionar la factibilidad del uso de suelo, aplicable a los lotes de terreno urbano y rural del Municipio, con la debida autorización del Director;
- VII. Autorizar, negar o condicionar los permisos de uso de suelo, aplicable a los lotes de terreno urbano y rural del Municipio, con la debida autorización del Director;
- VIII. Autorizar, negar o condicionar la compatibilidad urbanística del uso pretendido, aplicable a los lotes de terreno urbano y rural del Municipio, con la debida autorización del Director;
- IX. Autorizar, negar o condicionar las modificaciones de superficie, aplicable a los lotes de terreno urbano y rural del Municipio, con la debida autorización del Director;
- X. Autorizar, negar o condicionar las constancias según corresponda de comunidad, de vía pública y/o especiales aplicables a localidades, lotes de terreno urbano y rural del Municipio, con la debida autorización del Director;
- XI. Autorizar, negar o condicionar los permisos de colocación de anuncios, aplicable a los lotes de terreno urbano y rural del Municipio, con la debida autorización del Director;

- XII. Autorizar, negar o condicionar la renovación, actualización, corrección y/o reposición de trámites y documentos para los que la faculta el presente Reglamento, con la finalidad de regularizar el proceso, con la debida autorización del Director; y,
- XIII. Las demás que le asigne el Director.

### **SECCIÓN SÉPTIMA DE LA COORDINACIÓN DEL ÁREA JURÍDICA**

**Artículo 27.-** El Coordinador del Área Jurídica, además de las facultades y obligaciones consignadas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Pénjamo, Guanajuato; tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Llevar a cabo los procedimientos de afectaciones de desarrollo urbano, convenios, contratos, clausuras, sanciones y oficios de afectaciones en Coordinación con el Departamento Jurídico de la Administración Municipal y todo lo relacionado con aspectos legales que intervengan en la Dirección;
- II. Realizar la verificación y validez de documentos previo cotejo;
- III. Realizar la sustanciación del procedimiento administrativo;
- IV. Atender y dar seguimiento a las quejas ciudadanas, relacionadas con la aplicación del presente Reglamento;
- V. Calificar las sanciones aplicables correspondientes debidamente fundada y motivada;
- VI. Será la encargada de defender los intereses de la Dirección en cualquier litigio que sea parte; y,
- VII. Las demás que le asigne el Director.

### **SECCIÓN OCTAVA DE LA COORDINACIÓN DE CARTOGRAFÍA**

**Artículo 28.-** El Coordinador de Cartografía, además de las facultades y obligaciones consignadas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Pénjamo, Guanajuato; tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Revisión y actualización de la cartografía del Municipio;
- II. Verificación y validación de las áreas de donación que serán entregadas al Municipio;

- III. Recibir las áreas de donación y las vialidades de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en los términos del Código, el presente Reglamento, con la debida autorización del Director;
- IV. Realizar los levantamientos topográficos de los asentamientos humanos irregulares en proceso de regularización en el Municipio; y,
- V. Las demás que le asigne el Director.

## **SECCIÓN NOVENA DE LA COORDINACIÓN DE INSPECTORES**

**Artículo 29.-** El Coordinador de esta área y los Inspectores, además de las facultades y obligaciones consignadas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Pénjamo, Guanajuato; tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Previa orden emitida por el Director, realizar las visitas de inspección y vigilancia, para verificar el cumplimiento a las disposiciones del presente Reglamento;
- II. Notificar los documentos que les instruya la Dirección;
- III. Verificar que cualquier acción, obra y/o servicio que se realicen en el Municipio, estén debidamente ajustadas y que cumplan con el presente Reglamento, al PMDUOET y al Código;
- IV. Verificar periódicamente que la visibilidad de las placas de nomenclatura y los señalamientos de numeración oficial no se encuentren impedidos por elementos arbóreos o de otra índole; y,
- V. Las demás que les asigne el Director, el presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

## **CAPÍTULO VI DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL**

**Artículo 30.-** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, (PMDUOET); se deberá realizar, actualizar y en su caso modificar, de acuerdo a las bases y lineamientos establecidos en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como en las 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.

**Artículo 31.-** 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 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.

**Artículo 32.-** En el PMDUOET, además de lo previsto en el Código 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(s) 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 jurídicas aplicables en la materia que le sean procedentes.

**Artículo 33.-** Los límites de las zonas señaladas en el PMDUOET, se interpretarán conforme a las reglas señaladas en el Código, 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 6 del presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 34.-** 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.

**Artículo 35.-** 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 Urbanística, 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.

**Artículo 36.-** No se autorizará ningún uso diferente al habitacional en viviendas que estén dentro del régimen en condominio.

## **CAPÍTULO VII DE LAS NORMAS TÉCNICAS**

**Artículo 37.-** El Ayuntamiento expedirá las Normas Técnicas que se refieran en el presente Reglamento, tomando en cuenta las innovaciones de materiales y tecnologías, de todo lo relacionado con la construcción.

**Artículo 38.-** La Dirección elaborará las Normas Técnicas, y las propondrá al Ayuntamiento en los términos del artículo anterior, considerando necesarias de conformidad al Código y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia; las siguientes:

- I. Normas técnicas para el proyecto ejecutivo;
- II. Normas técnicas para el diseño y seguridad estructural;
- III. Normas técnicas para instalaciones;
- IV. Normas técnicas de ejecución de obras; y,
- V. Normas técnicas de diseño urbano.

**Artículo 39.-** De igual manera los proyectos, obras de urbanización y construcción en los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio, deberán sujetarse a las Normas Técnicas y las mencionadas en este Reglamento, así como a aquellas normas establecidas por las diversas dependencias, y organismos operadores en relación a:

- I. Diseño urbano;
- II. Mobiliario urbano;

- III. Equipamiento urbano;
- IV. Sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento;
- V. Electrificación;
- VI. Alumbrado público;
- VII. Áreas Verdes;
- VIII. Vialidades y Ciclovías;
- IX. Señalética Vial y Nomenclatura;
- X. Pavimentación;
- XI. Impacto ambiental; y,
- XII. Previsión contra incendios.

Con relación al Diseño Urbano, las Normas Técnicas y las incluidas en el rubro de Fraccionamientos, incluirán especificaciones, medidas, porcentajes respecto a sus lotes, viviendas, departamentos, unidades privativas, áreas y su agrupamiento en Manzanas o edificios, la localización de áreas de equipamiento, áreas verdes y espacios libres para recreación, el trazo horizontal y vertical de vialidades y andadores, cruceros y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio, así como la señalización y el mobiliario urbano.

Las vialidades, ciclo vías y andadores de los desarrollos, se construirán de acuerdo con lo previsto en el Código y Normas Técnicas, cuyas características estarán determinadas por la función y nivel de servicio de cada una de ellas, conforme a lo establecido en el PMDUOET.

Las normas que fije el CMAPP y/o CEAPS según corresponda, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes de infraestructura, así como la Administración y operación de pozos y fuentes de abastecimiento, tanques de almacenamiento para agua potable y el tratamiento de las descargas de aguas residuales.

**Artículo 40.-** La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, requerirá la factibilidad de CMAPP y/o CEAPS según corresponda, en la que se deberán indicar los lineamientos respectivos de esta, así como también contar con la autorización respectiva de la Comisión Nacional del Agua, conforme a las especificaciones que ésta determine.

Cuando en el predio por desarrollar exista una fuente de abastecimiento para uso diferente al de abastecimiento de agua potable, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua la autorización para el cambio de uso, y realizar el análisis físico, químico y bacteriológico del agua para determinar su potabilidad.

La emisión de las Normas Técnicas referidas en este artículo, deberán ser realizadas y publicadas cada vez que las necesidades del municipio lo requieran,

las cuales para su debida observación deberán ser publicadas en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

**Artículo 41.-** Las Normas y procedimientos que fije la Comisión Federal de Electricidad regularán el proyecto, cálculo, construcción y ubicación de las subestaciones, bancos de transformación y redes de energía eléctrica atendiendo la densidad de carga y tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como, para el suministro de los servicios y sistemas que sean necesarios de acuerdo al tipo de desarrollo.

**Artículo 42.-** La Dirección de Servicios Básicos, se apoyará en las Normas Oficiales y mexicanas que regularán el proyecto, cálculo, construcción y ubicación de las redes de Alumbrado Público y los tipos de luminarias, tecnologías y accesorios.

## **TÍTULO SEGUNDO DE LOS PERMISOS Y TRÁMITES EN MATERIA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, TERRITORIAL Y ECOLÓGICA**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

Para el otorgamiento de los permisos a que se hace referencia en éste Reglamento, se estará sujeto a lo que determine el Código, el PMDUOET, las disposiciones jurídicas aplicables en la materia, y el presente Reglamento.

**Artículo 43.-** Todo trámite que se realice para la obtención de un permiso, constancia y/o autorización para; cambio de régimen de propiedad, obra de construcción, proyectos, instalación, proyectos de urbanización, fraccionamientos, desarrollos en condominio, anuncios, reparación, modificación, ampliación, remodelación, restauración, reconstrucción o demolición de fincas rústicas o urbanas, nomenclatura, números oficiales, usos de suelo, explotación de cualquier actividad comercial, industrial o de servicios y demás contemplados en materia de gestión urbanística, deberán realizarse en los formatos establecidos para ello, pudiendo presentarse la solicitud en la ventanilla única de la Dirección, módulo SARE y/o vía internet a través de la página oficial del Sistema; <https://strc.guanajuato.gob.mx/gobierno-del-estado-impulsa-la-apertura-rapida-de-empresas/#>

**Artículo 44.-** La Dirección no expedirá permiso provisional, por lo que se deberán cumplir todos los requisitos previos al otorgamiento del permiso.

**Artículo 45.-** Todo permiso deberá tramitarse ante la Dirección, por el promovente, junto con el formato de solicitud respectivo, y cubrir los requisitos señalados en el artículo 46 de este Reglamento.

**Artículo 46.-** Para la tramitación de los diversos permisos en materia del presente Reglamento, se deberán de cumplir los requisitos establecidos en el Manual Organizacional y de Procesos de la Dirección que para tal efecto apruebe y publique anualmente el Ayuntamiento, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

Para la obtención de los diversos permisos en materia del presente Reglamento, el promovente, una vez cumplido con lo establecido en el párrafo anterior deberá presentar el recibo de pago de derechos, que anualmente se fijan en las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos, y/o las disposiciones administrativas para el Municipio de Pénjamo, según sea el caso, dentro del ejercicio fiscal que corresponda.

**Artículo 47.-** Previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en el Manual, el Código y el presente Reglamento, en materia de desarrollo urbano la Dirección podrá expedir los siguientes permisos, autorizaciones y constancias:

- I. Constancia de Factibilidad de Uso de Suelo;
- II. Permisos de Uso de Suelo;
- III. Evaluación de Compatibilidad Urbanística;
- IV. Evaluación del Dictamen de Congruencia;
- V. Aprobación de Traza;
- VI. Aprobación de Modificación de Traza;
- VII. Permiso de Urbanización o Edificación;
- VIII. Permiso de Venta;
- IX. Permiso de División;
- X. Permiso de Fusión de Cuentas;
- XI. Constancia de Baja de Superficie;
- XII. Permiso de Construcción;
- XIII. Constancia de Terminación de Obra;
- XIV. Permiso de Remodelación;
- XV. Permiso de Demolición;
- XVI. Permiso de Construcción Especializado;
- XVII. Constancia de Alineamiento y Número Oficial;

- XVIII. Permiso de Anuncios;
- XIX. Permiso de Uso de Vía Pública;
- XX. Acta de Entrega-Recepción de Árboles para Reforestación;
- XXI. Permiso de Tala;
- XXII. Permiso de Poda;
- XXIII. Constancia de Localidad;
- XXIV. Constancia de Vía Pública;
- XXV. Negativa de Trámite;
- XXVI. Devolución de Documentos; y,
- XXVII. Relativos a Fraccionamientos, Asentamientos Humanos y Desarrollos en Condominio.

**Artículo 48.-** Cuando los particulares no cumplan con los requisitos que exige este Reglamento para la expedición de cada uno de los documentos citados en el presente capítulo, la Dirección requerirá al promovente a fin de que en un plazo de 05 cinco días hábiles, salvo disposición en contrario, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanar la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

**Artículo 49.-** Se podrán Revocar los permisos otorgados, previ6 juicio de lesividad, por las siguientes causas:

- I. Por haber incurrido en falsedad, dolo u omisiones en los datos consignados en la solicitud del permiso respectivo;
- II. Por darse un uso a una construcci6n, instalaci6n o predio, o parte de 6l 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 violaci6n a lo dispuesto por este Reglamento y otras disposiciones jur6dicas aplicables en la materia; y,
- V. Cuando el promovente incumpla las condiciones impuestas en el permiso otorgado, o se actualicen los supuestos a los que el mismo se haya sujetado.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD Y DE LOS PERMISOS DE USO DE SUELO**

## **SECCIÓN PRIMERA DE LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD**

**Artículo 50.-** La Constancia de Factibilidad, sin ser un permiso, es el documento informativo expedido por parte de la Dirección, a petición de parte, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles de un inmueble o en su caso, la clasificación del uso específico que se pretende establecer.

La constancia deberá contener las restricciones, recomendaciones, condiciones y limitantes del predio, determinado de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;

**Artículo 51.-** La Constancia de Factibilidad, la podrá solicitar el promovente, ante la Dirección, debiendo cubrir los requisitos señalados en el artículo 46 de este Reglamento, además debiendo de cubrir los siguientes:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia del documento que ampare la propiedad del inmueble, de acuerdo al Manual;
- III. Original y copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y sin adeudos;
- IV. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los promoventes;
- V. Copia de constancia de alineamiento y número oficial;
- VI. Descripción del uso actual y del pretendido (proyecto de uso); y,
- VII. Estudio de compatibilidad urbanística en caso de que aplique.

**Artículo 52.-** La Dirección determinará si otorga o no la constancia de factibilidad en un plazo máximo de 5 cinco días hábiles tratándose de usos de suelo predominantes, compatibles e incompatibles y 10 diez días hábiles cuando se trate de usos de suelo condicionados o establecimientos en proceso de regularización.

**Artículo 53.-** La Constancia de Factibilidad tendrá una vigencia igual al PMDUOET, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate; sin embargo, la misma no sustituye, ni representa en modo alguno el Permiso de Uso de Suelo correspondiente, por lo que, en el caso de expedirse como acción de regularización, su vigencia estará sujeta al procedimiento de obtención del Permiso de Uso de Suelo, el cual deberá resolverse en un máximo de 3 tres meses.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS PERMISOS DE USO DE SUELO**

**Artículo 54.-** El Permiso de Uso de Suelo es aquél que expide la Dirección, en que se imponen los alineamientos, condiciones, limitaciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con el PMDUOET y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 55.-** Toda persona física o jurídica colectiva, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, actividades, servicios, proyectos o inversiones en cualquier área o predio ubicado en el Municipio de Pénjamo, Guanajuato, deberá obtener, previamente a la ejecución de las mismas, el permiso de uso de suelo.

**Artículo 56.-** Para obtener el Permiso de Uso de Suelo, lo podrá solicitar el promovente, ante la Dirección, debiendo cubrir los requisitos señalados en el artículo 46 de este Reglamento, especificando el uso o destino actual, y el que se pretende dar en el área o predio que solicita.

En los **giros de Medio Impacto**; la Dirección resolverá sobre la expedición del permiso de uso, en un plazo de 05 cinco días hábiles.

En los **giros de Alto Impacto**; la Dirección remitirá el expediente al Ayuntamiento dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes, para que resuelva lo conducente.

En los **giros de Bajo Impacto**; permiso de uso de suelo a través del SARE; la Dirección resolverá en un plazo máximo de 48 cuarenta y ocho horas.

**Artículo 57.-** Para tramitar el uso de suelo, en giros o establecimientos dedicados a la producción, almacenamiento, venta y distribución de bebidas alcohólicas, en cualquiera de sus modalidades, deberá contar con los vistos buenos y anexarlos a su solicitud, de las coordinaciones de Fiscalización y Protección Civil.

**Artículo 58.-** El uso de suelo que ampare el permiso deberá estar a la vista del público, excepto en los inmuebles destinados a casa habitación y deberá mostrarse cuando así lo solicite cualquier autoridad competente.

**Artículo 59.-** El Permiso de Uso de Suelo no constituye constancia de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acredita la propiedad o posesión del predio.

**Artículo 60.-** El Permiso de Uso de Suelo tendrá una vigencia igual al PMDUOET; no obstante, dicha autorización quedará sin efecto si se actualiza cualquiera de los supuestos siguientes:

- I. Sea modificado el uso en el PMDUOET, a excepción de aquellos casos en los que se cuente con la autorización del proyecto de traza;
- II. Sea modificada la superficie autorizada para el uso del inmueble; o,
- III. Cuando en el mismo predio se solicite la expedición de un nuevo permiso.

**Artículo 61.-** En las zonas de preservación del patrimonio histórico y cultural, sólo se autorizarán los usos del suelo de acuerdo a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como lo previsto en el PMDUOET, al Reglamento, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 62.-** Las edificaciones que requieran permiso de uso del suelo en el centro histórico, deberán acompañar a su solicitud, los estudios de imagen urbana con el siguiente contenido mínimo:

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

**Artículo 63.-** El permiso de uso de suelo para las zonas de preservación agrícola, y fomento ecológico; se expedirá por la Dirección, previa autorización correspondiente de la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente.

**Artículo 64.-** Para obtener el permiso de uso de suelo en las zonas de preservación agrícola, y fomento ecológico, el promovente deberá ingresar, además de lo establecido en el artículo 46 de este Reglamento, anexo a su solicitud la resolución favorable en materia de medio ambiente aplicable, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del Estado de Guanajuato.

### **SECCIÓN TERCERA DEL SISTEMA DE APERTURA RAPIDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO (SARE)**

**Artículo 65.-** El Sistema de Apertura Rápida de Empresas, se define como el conjunto de acciones y servicios tendientes a lograr la apertura de una empresa o

negocio en el Municipio, en el menor tiempo posible, reduciendo y optimizando trámites y tiempos de respuesta revisando y mejorando procesos hacia el particular. Dirigido a giros que no representen un impacto a la sociedad, al medio ambiente y mucho menos que generen condiciones inseguras para la convivencia cotidiana, de acuerdo al catálogo de giros de bajo impacto contenido en el Manual.

**Artículo 65 bis.-** Los permisos que se expidan por medios electrónicos, vía remota, por el SARE o el Sistema Electrónico de Trámites y Servicios, giros clasificados como SARE bajo impacto, deberán cumplir los requisitos que el sistema señale para cada caso y tendrán igual validez que los tramitados directamente en la dependencia, para realizar los actos, proyectos, actividades y acciones para el que fue expedido.

Para este caso, se consideran giros de bajo impacto los clasificados en el PMDUOET y los clasificados y publicados en términos del Reglamento de Mejora Regulatoria de este Municipio, así como los establecidos en el Manual.

**Artículo 66.-** Para obtener el Permiso de Uso de Suelo a través del SARE, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- I. Estar contenido dentro del listado de giros de bajo impacto;
- II. Que el local cuente con los servicios básicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica;
- III. Que el inmueble se encuentre ya edificado, y cuente con número oficial expedido por la Dirección;
- IV. Que el predio cuente preferentemente con área de estacionamiento de conformidad con el Título Tercero del Capítulo VII de las normas para cajones de estacionamiento del presente ordenamiento;
- V. No incluir la venta de bebidas alcohólicas en cualquiera de sus modalidades;
- VI. No obstruir la vialidad en actividades de carga, descarga y/o promoción de productos; y,
- VII. Los demás que, mediante acuerdo determine el Ayuntamiento.

**Artículo 67.-** La expedición del Permiso de Uso Suelo para los giros SARE no excluye al ciudadano de cumplir con las disposiciones del Reglamento de Protección Civil y demás Normativas y Reglamentos aplicables en la materia, y de otras disposiciones jurídicas aplicables según les corresponda de acuerdo al giro a desarrollar.

**Artículo 68.-** La Dirección resolverá respecto de los permisos de uso de suelo a través del SARE, en un plazo máximo de 48 cuarenta y ocho horas.

### **CAPITULO III**

## **DE LA EVALUACIÓN DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA Y DE LA EVALUACIÓN DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA**

### **SECCIÓN PRIMERA**

## **DE LA EVALUACIÓN DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA**

**Artículo 69.-** Para la obtención del Permiso de Uso de Suelo, cuando la obra, acción, actividad, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos condicionados establecidos en el PMDUOET, o no sea el predominante o compatible con los proyectos a ejecutar en el mismo, el promovente previo a solicitar el permiso de uso de suelo, podrá solicitar la evaluación de compatibilidad urbanística.

**Artículo 70.-** La Evaluación de Compatibilidad Urbanística, la podrá solicitar el promovente debiendo cubrir los requisitos señalados en el artículo 46 de este Reglamento.

En el supuesto de no reunir los requisitos el solicitante, la Dirección lo requerirá dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes a la recepción de su solicitud, para que subsane las deficiencias dentro de los 15 quince días hábiles siguientes a la notificación del requerimiento y en su defecto, se tendrá por no presentada la solicitud.

**Artículo 71.-** La Dirección, efectuará la Evaluación de Compatibilidad Urbanística conforme al Código, el PMDUOET, el presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 72.-** Una vez efectuada la Evaluación de Compatibilidad Urbanística, la Dirección remitirá al Ayuntamiento el expediente correspondiente, a efecto de que se dicte el acuerdo respectivo en el que se podrá:

- I. Autorizar el cambio de uso del suelo, así como la expedición del permiso respectivo, en los términos solicitados;
- II. Negar el cambio de uso de suelo o la expedición del permiso respectivo, cuando se contravenga el Código, el Reglamento, programas y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia, o exista falsedad en la información proporcionada por el solicitante.

**Artículo 73.-** Realizado lo anterior la Dirección expedirá o negará el Permiso de Uso de Suelo en un plazo no mayor a 15 quince días hábiles contados a partir que se haya efectuado la Evaluación de Compatibilidad Urbanística y emitido el acuerdo por parte del Ayuntamiento.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA EVALUACIÓN DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA**

**Artículo 74.-** Para obtener la Evaluación del Dictamen de Congruencia del diseño urbano, el promovente, deberá presentar ante la Dirección el dictamen de congruencia emitido por la Unidad de Planeación, el proyecto de diseño urbano, mismo que deberá cubrir los documentos y requisitos que se establecen en el artículo 46 de este Reglamento.

**Artículo 75.-** En caso de que el solicitante no cumpla con lo señalado en el artículo anterior, la Dirección, le requerirá al promovente dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane las observaciones dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a la notificación del requerimiento.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el solicitante haya atendido el requerimiento, se desechará el trámite, dejando a salvo sus derechos

**Artículo 76.-** Recibida la solicitud del proyecto de diseño urbano, una vez cubiertos los requisitos establecidos, la Dirección, emitirá su evaluación conforme a lo establecido en el artículo 406 del Código, dentro de los 10 diez días hábiles siguientes, con las observaciones encontradas y condiciones que se deberán cumplir, para que sean incluidas en el permiso de traza y los permisos de urbanización o construcción correspondientes.

## **CAPITULO IV DE LA APROBACIÓN DE TRAZA Y SU MODIFICACIÓN**

**Artículo 77.-** Para el trámite de la aprobación de traza, el desarrollador o promovente deberá presentar ante la Dirección, los requisitos señalados en el artículo 46 del presente Reglamento, además los establecidos en el artículo 407 del Código, y deberá atender en todo momento lo establecido en las Normas Técnicas.

**Artículo 78.-** Siempre que el desarrollador o promovente pretenda llevar a cabo un desarrollo en condominio dentro de un fraccionamiento, desde la solicitud de la autorización del proyecto de traza deberá señalar el perímetro que corresponde al fraccionamiento y los que corresponden al desarrollo en condominio.

**Artículo 79.-** En caso de existir observaciones al proyecto y solicitud de aprobación de traza, la Dirección requerirá al solicitante dentro de los 03 tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane las observaciones dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a la notificación del requerimiento, atendiendo a las disposiciones que se establezcan en el PMDUOET.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el desarrollador o promovente haya atendido el requerimiento, se desechará el trámite, dejando a salvo los derechos para que inicie uno nuevo

**Artículo 80.-** En la aprobación de traza se señalarán las condicionantes que se deberán cumplir, siendo entre otras: uso de suelo, densidad, clasificación del fraccionamiento o desarrollo en condominio, áreas de donación y secciones de calles autorizadas.

La aprobación de traza no constituye apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acredita la posesión o propiedad del mismo.

**Artículo 81.-** El desarrollador o promovente podrá solicitar la modificación de la traza autorizada por escrito, adjuntando la propuesta correspondiente, con el plano y la memoria descriptiva de los lotes, viviendas o unidades de propiedad privativa del fraccionamiento o desarrollo en condominio conteniendo las modificaciones propuestas.

La Dirección dictaminara su Autorización atendiendo a lo establecido para modificación de traza.

La Dirección habiendo revisado el expediente, emitirá dictamen en un en un plazo no mayor de 15 quince días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente, previo cumplimiento de los trámites administrativos y el pago de los derechos e impuestos correspondientes.

En el caso de que la Dirección no considere procedente su autorización, fundamentará y motivará la negativa.

**Artículo 82.-** La modificación de la traza, se autorizará cuando el polígono a desarrollar no se vea modificado en su superficie, de ser así se tendrá que iniciar nuevamente las fases de gestión para el desarrollo de fraccionamientos o desarrollos en condominio.

**Artículo 83.-** Una vez aprobada la traza o su modificación, el desarrollador o promovente deberá proponer la ubicación de las áreas de donación propiciando la distribución y dosificación en función de las características urbanas del propio desarrollo y de la zona donde se ubique, conforme al Código.

**Artículo 84.-** La aprobación de traza tendrá una vigencia de 120 ciento veinte días hábiles a partir de la fecha de su aprobación; en caso contrario, la aprobación de traza quedará sin efectos, salvo que existan a consideración de la Dirección, causas técnicas o administrativas que impidan cumplir con el plazo señalado.

## **CAPITULO V**

## DEL PERMISO DE URBANIZACIÓN O EDIFICACIÓN

**Artículo 85.-** El Permiso de Urbanización o Edificación lo solicitará el desarrollador o promovente, presentando además de los requisitos señalados en el artículo 46 del presente Reglamento, deberá atender lo establecido en el artículo 421 del Código.

**Artículo 86.-** Para el otorgamiento del permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador o promovente deberá obtener previamente la validación de los proyectos de infraestructura pública, señalados en el artículo 410 del Código, por las autoridades que a continuación se indican:

- I. En materia de suministro de agua potable, drenaje y alcantarillado, el proyecto deberá estar validado por CMAPP o CEAPS dependiendo de su ubicación;
- II. En materia de energía eléctrica y alumbrado público el proyecto deberá estar validado por CFE, además también se deberá contar con el visto bueno por parte de la Dirección de Servicios Básicos en materia de alumbrado público;
- III. En materia de áreas verdes forestadas, el proyecto deberá estar validado por la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente;
- IV. En materia de vialidades urbanas el proyecto deberá estar validado por la Dirección, debiendo contar con el visto bueno por parte de la Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte);
- V. En materia de residuos orgánicos e inorgánicos, deberá contar con visto bueno del proyecto de disposición de residuos sólidos urbanos, considerando los programas de separación y reciclaje de los mismos por la Dirección de Servicios Básicos;
- VI. En materia de sistema contra incendios, cuando aplique, deberá contar con visto bueno del proyecto, por la Unidad administrativa correspondiente.

**Artículo 87.-** El desarrollador o promovente para solicitar a la Dirección el permiso de urbanización o de edificación, presentará la propuesta 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 para su evaluación y posible aprobación.

**Artículo 88.-** En los lugares donde CMAPP o CEAPS, no tenga la infraestructura hidráulica necesaria para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje o tratamiento de aguas residuales, el desarrollador o promovente estará obligado a elaborar los proyectos correspondientes y

presentarlos para su validación ante CMAPP o CEAPS según corresponda, a fin de obtener la factibilidad de servicios emitida por las mismas.

**Artículo 89.-** Recibida la solicitud del permiso de urbanización o de edificación, la Dirección, conforme a los proyectos de infraestructura pública aprobados, dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes enviara al Ayuntamiento la propuesta presentada por el Promovente y/o desarrollador referente a la garantía de ejecución aplicable. Una vez obtenida la autorización de la garantía por parte del Ayuntamiento, la Dirección resolverá sobre el otorgamiento de la misma en los 05 cinco días hábiles siguientes, previo pago de los derechos a cargo del desarrollador o promovente.

En caso de que la solicitud o la documentación adjunta no cumplan con los requisitos, la Dirección mandará prevenir al desarrollador o promovente, dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de 30 treinta días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación.

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

**Artículo 90.-** En el permiso de urbanización o edificación se señalarán las etapas, características y especificaciones de las obras autorizadas, calendarios de obra y especificara el término en que deberán iniciar, haciendo constar este permiso en los planos.

**Artículo 91.-** Otorgado el permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador deberá dar inicio a las obras en el término de 60 sesenta días naturales y respetar las especificaciones, las Normas Técnicas, etapas constructivas y programas autorizados.

**Artículo 92.-** Con posterioridad a la notificación del permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador o promovente podrá solicitar la asignación de las claves catastrales de los lotes, viviendas o unidades de propiedad privativa que se establezcan en el permiso de traza, así como los números oficiales para cada uno de los Lotes o Unidades Privativas, en las vialidades previamente aprobada la nomenclatura.

**Artículo 93.-** El permiso de urbanización o edificación quedará sin efectos, si el desarrollador o promovente no inicia la construcción de las obras dentro del término establecido en el permiso, sin perjuicio de su derecho para solicitar un nuevo permiso, de no existir causas jurídicas o administrativas que lo impidan.

**Artículo 94.-** Transcurrido el término señalado en el permiso de urbanización o edificación, sin que las obras se hayan concluido, el interesado podrá solicitar prórroga del permiso hasta por dos ocasiones.

En el supuesto que el desarrollador o promovente no haya concluido con las obras, no obstante, otorgada una segunda prórroga, la Dirección notificará al desarrollador o promovente el incumplimiento para los efectos legales procedentes, sin perjuicio del derecho del interesado de solicitar un nuevo permiso.

## **CAPITULO VI DEL PERMISO DE VENTA**

**Artículo 95.-** Iniciadas las obras de urbanización de un fraccionamiento o de edificación de un desarrollo en condominio, el desarrollador o promovente podrá solicitar a la Dirección el Permiso de Venta, cumpliendo con lo establecido en el Código, y en lo señalado en el artículo 46 del presente Reglamento.

**Artículo 96.-** El tiempo de respuesta al desarrollador o promovente, una vez que se presenten todos los requisitos, será de hasta 15 quince días hábiles; dentro de dicho término, conforme a lo establecido en el Código, la Dirección deberá integrar el expediente y turnarlo a la Comisión correspondiente del Ayuntamiento para su debido dictamen correspondiente.

**Artículo 97.-** El desarrollador o promovente deberá dar inicio al proceso de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en un plazo no mayor a 05 cinco días hábiles, siendo su obligación notificar por escrito a la Dirección el inicio de la inscripción, anexando copia del acuse de ingreso.

Una vez que el desarrollador o promovente obtenga la inscripción citada en el párrafo anterior, deberá en un plazo de 05 cinco días hábiles publicar por una sola vez, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en un diario de mayor circulación del municipio, dando vista por escrito a la Dirección.

Tratándose de desarrollos en condominio, se deberá presentar para su inscripción la escritura constitutiva del régimen en condominio dentro del mismo plazo antes establecido.

**Artículo 98.-** Otorgado el permiso de venta, el desarrollador o promovente estará obligado a realizar y concluir las obras de urbanización o de edificación, con apego al programa de ejecución.

**Artículo 99.-** La Dirección podrá suspender el permiso de venta cuando el avance en la ejecución de las obras de urbanización no corresponda al programado; dicha suspensión se decretará por la Dirección como una medida de seguridad.

**Artículo 100.-** Los desarrolladores o promoventes no podrán celebrar ningún acto o contrato que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes,

departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, si no cuentan con el permiso de venta.

Para este caso, es obligación para los desarrolladores imprimir, plasmar o referir el número del permiso correspondiente, en toda la publicidad y difusión escrita, visual o auditiva.

Queda estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de preventa y promoción, sin contar con el permiso de venta.

**Artículo 101.-** El desarrollador o promovente está obligado a presentar la garantía a que se refiere el Código, la cual podrá ser otorgada mediante efectivo, garantía real o fianza, a criterio de la Dirección. En todos los casos el monto de la garantía será por el valor de las obras de urbanización faltantes que determine la Dirección, más un treinta por ciento por actualización del valor por el tiempo de ejecución de las obras.

En el caso de garantía real, ésta se constituirá sobre inmuebles propiedad del desarrollador o promovente en favor del Municipio, debiendo practicarse al efecto por parte de la Tesorería un avalúo comercial, así como el registro del gravamen correspondiente, ambos con cargo al desarrollador o promovente.

## **CAPITULO VII**

### **DEL PERMISO DE DIVISIÓN, DEL PERMISO DE FUSIÓN DE CUENTAS Y DE LA CONSTANCIA DE BAJA DE SUPERFICIE**

**Artículo 102.-** Para que la Dirección otorgue el permiso de división, permiso de fusión de cuentas y/o constancia de baja de superficie, considerará la zona de ubicación del inmueble conforme al PMDUOET.

**Artículo 103.-** La Dirección expedirá o negará el permiso de división, permiso de fusión de cuentas y/o constancia de baja de superficie dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes a aquél en que se presentó la solicitud, atendiendo al cumplimiento de los requisitos respectivos.

En caso de que el promovente no cumpla con todos los requisitos establecidos, se le requerirá por escrito dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, a fin de que en un plazo de 10 diez días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

**Artículo 104.-** En casos de predios con construcción existente y que físicamente se encuentren divididos sin área común que los una, se podrá solicitar la regularización de división siempre que para tal efecto, se cumplan los requisitos necesarios para ello y que cuente con las medidas mínimas necesarias para su

posible división, anexando además el levantamiento de la o las construcciones a dividir.

**Artículo 105.-** No se autorizarán divisiones de predios en los siguientes casos:

- I. Cuando las fracciones o lotes no cuenten con una superficie mínima de 105 m<sup>2</sup> ciento cinco metros cuadrados y un frente de 6.00 m seis metros a la vía pública.
- II. En fracciones o lotes que no posean un mínimo de dos servicios básicos;
- III. Cuando en caso de llevarse a cabo la división se requiera el trazo de la vialidad urbana, obras de urbanización o dotación de servicios públicos adicionales a los ya instalados;
- IV. Cuando pretenda llevarse a cabo en fraccionamientos y desarrollos en condominio; y,
- V. Quedan excluidas de cumplir con los requisitos establecidos en la fracción I del presente artículo, las resoluciones que se emitan con motivo de la partición de una herencia, la división forzosa derivada del cumplimiento de obligaciones civiles determinada por la autoridad judicial en sentencia ejecutoriada, así como aquellas que considere la Dirección.

**Artículo 106.-** Se podrá autorizar la división de predios sin que cubran las superficies mínimas establecidas en el PMDUOET, cuando exista causa de utilidad pública y sin que se genere cobro alguno por dicho trámite.

**Artículo 107.-** Para que los Notarios Públicos puedan autorizar escrituras relativas a fracciones o lotes derivados de modificación de superficies, requerirán el permiso de división, permiso de fusión de cuentas y/o constancia de baja de superficie, emitidos por la Dirección, según aplique y harán mención de ellos en la escritura agregándole al apéndice respectivo.

## **SECCIÓN PRIMERA DEL PERMISO DE DIVISIÓN**

**Artículo 108.-** Para la autorización de Permisos de División, cualquiera que fuera su extensión, se deberán cumplir las condiciones y los requisitos señalados en el artículo 46 del presente Reglamento, y además anexando los siguientes documentos:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia del documento que ampare la propiedad del inmueble a dividir, de acuerdo al Manual;

- III. Original y copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y sin adeudos;
- IV. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los promoventes;
- V. Copia de constancia de alineamiento y número oficial;
- VI. Levantamiento topográfico del estado actual del predio;
- VII. Proyecto de división; y,
- VIII. Avalúo de la fracción del terreno a dividir que incluya medidas y colindancias del total y las fracciones generadas, las vialidades urbanas colindantes, la infraestructura pública existente y la propuesta de división, garantizando la servidumbre de paso a los predios resultantes de una división de predios urbanos.

## **SECCIÓN SEGUNDA DEL PERMISO DE FUSIÓN DE CUENTAS**

**Artículo 109.-** Para la autorización de Permisos de Fusión de Cuentas, cualquiera que fuera su extensión, se deberán cumplir las condiciones y los requisitos señalados en el artículo 46 del presente Reglamento, y además anexando los siguientes documentos:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia del documento que ampare la propiedad del inmueble a fusionar, de acuerdo al Manual;
- III. Original y copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y sin adeudos;
- IV. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los promoventes;
- V. Copia de constancia de alineamiento y número oficial; y,
- VI. Avalúo de las fracciones del terreno a fusionar que incluya medidas y colindancias, las vialidades urbanas colindantes, la infraestructura pública existente y la propuesta de fusión, garantizando la servidumbre de paso a los predios resultantes de la fusión de predios urbanos.

## **SECCIÓN TERCERA DE LA CONSTANCIA DE BAJA DE SUPERFICIE**

**Artículo 110.-** Para la emisión de la Constancia de Baja de Superficie, cualquiera que fuera su extensión, se deberán cumplir las condiciones y los requisitos señalados en el artículo 46 del presente Reglamento, y además anexando los siguientes documentos:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia del documento que ampare la propiedad del inmueble a dividir, de acuerdo al Manual;
- III. Original y copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y sin adeudos;
- IV. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los promoventes;
- V. En caso de lote urbano, presentar copia de la constancia de alineamiento y número oficial; y,
- VI. Avalúo de la fracción del terreno a modificar que incluya dimensiones de acuerdo a escritura y dimensiones reales resultantes por la causal de baja de superficie, identificando claramente superficie a dar de baja y superficie restante del predio, incluyendo medidas y colindancias, las vialidades urbanas colindantes, la infraestructura pública existente, garantizando la servidumbre de paso del predio resultante.

**CAPITULO VIII  
DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN,  
DE LA CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA,  
DEL PERMISO DE REMODELACIÓN Y  
DEL PERMISO DE DEMOLICIÓN**

**SECCIÓN PRIMERA  
DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 111.-** El Permiso de Construcción, es el documento que expide la Dirección, en el cual se autoriza al promovente, para llevar a cabo trabajos de construcción y/o ampliación, en bienes inmuebles o instalaciones en sus predios dentro de las zonas urbanas, y en el territorio municipal y que no implique un impacto mayor en el aspecto urbanístico, ecológico o constructivo, y/o que no constituya desarrollo en condominio o fraccionamiento a excepción de lo que establece el Título Séptimo de este Reglamento.

**Artículo 112.-** Para la ejecución de cualquier obra, instalación o edificación, el promovente, o en su caso, el DRO y/o cualquier persona con facultad legal para ello, previo al inicio de los trabajos, deben obtener el permiso de construcción respectivo en los términos del presente Reglamento.

**Artículo 113.-** Para obtener el Permiso de Construcción, se deberá solicitar y en su caso entregar el proyecto ante la Dirección, y lo podrá tramitar el promovente, o en su caso, el DRO y/o cualquier persona con facultad legal para ello, y cubrir los requisitos que para tal efecto y de acuerdo con el tipo de obra, señale la Dirección en términos del artículo 46 de este Reglamento.

La Dirección recibirá la solicitud y la documentación adjunta, en caso de que cualquiera de ellas no cumpla con los requisitos, la Dirección deberá prevenir al solicitante por escrito, dentro de los 05 cinco días siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de 10 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 solicitante haya desahogado la prevención, se desechará la solicitud dándose por no presentada, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

**Artículo 114.-** Previo a la solicitud del permiso de construcción el predio deberá contar con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, previo pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 115.-** La Dirección procurará evitar que con los permisos de construcción autorizados se derriben árboles, salvo casos expresamente autorizados por la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente, independientemente de cumplir, en su caso con lo establecido por otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 116.-** En las zonas que hayan sido determinadas de preservación del patrimonio histórico y cultural a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o en aquellas que hayan sido determinadas como de preservación del patrimonio cultural por el PMDUOET, así como sus colindantes, de acuerdo con el catálogo del INAH, para la rehabilitación del patrimonio histórico, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras e instalaciones de cualquier naturaleza, sin previa autorización del INAH, y la correspondiente a la Dirección en los casos de los inmuebles catalogados por el INAH, de acuerdo a lo establecido en el Título Octavo de este Reglamento.

**Artículo 117.-** Cuando se solicite el Permiso de Construcción, el promovente además de cubrir los requisitos señalados en el artículo 46 de este Reglamento, deberá anexar los siguientes documentos:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia del documento que ampare la propiedad del inmueble a construir, de acuerdo al Manual;

- III. Original y copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y sin adeudos;
- IV. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los promoventes;
- V. Copia de constancia de alineamiento y número oficial;
- VI. Calendario de obra;
- VII. En caso de permiso de construcción para vivienda unifamiliar presentar Proyecto arquitectónico de la obra o croquis de la misma a criterio de la Dirección.  
  
Para cualquier construcción diferente al párrafo anterior se deberá presentar Proyecto ejecutivo de la obra a ejecutar; en planos a escala debidamente acotados y especificados, firmados por el director responsable de obra, en los que se deberán incluir como mínimo, las plantas de distribución, el corte sanitario, las fachadas, la localización de las construcciones dentro del predio, proyecto estructural y proyecto de instalaciones, lo anterior a criterio de la Dirección;
- VIII. Descripción de trabajos a realizar según proyecto; y,
- IX. Documento de disposición de escombros.

**Artículo 118.-** Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad privada, será necesario obtener Permiso de Construcción, el cual sólo se concederá al o los promoventes de los inmuebles, cuando la solicitud respectiva vaya acompañada de la responsiva de un perito de obra.

Están exentos de la responsiva de un perito en los siguientes casos:

- I. Construcción de proyecto único de vivienda unifamiliar de máximo 2 dos niveles y que no forme parte de un proceso de construcción en serie;
- II. Arreglo de techos con claro menor de cuatro metros, sin afectar partes estructurales;
- III. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de 03 tres metros;
- IV. Apertura de claros de 3.00 tres metros como máximo en construcción hasta de dos niveles, sin que se afecte elementos estructurales y no cambie el uso o destino del inmueble;
- V. Construcción de aljibe, fosa séptica e instalación albañales; y,

VI. En aquellos otros casos que la Dirección considere.

Lo anterior no exenta a los promoventes de la responsabilidad de la ejecución de los trabajos, ni de la obligación de respetar el PMDUOET, el Código y las Normas Técnicas.

**Artículo 119.-** Todo proceso constructivo, se suspenderá de manera provisional o definitiva, en caso de no presentar el permiso correspondiente, cuando no sea respetado el proyecto autorizado, así como darle a la finca un uso que no sea para el fin solicitado, o haberse excedido en el plazo o superficies autorizadas para su construcción.

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

**Artículo 120.-** No procede autorización de permiso de construcción cuando el predio o inmueble se localice en suelo de conservación, de conformidad al PMDUOET.

**Artículo 121.-** La Dirección no otorgará permiso de construcción respecto a los lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuada sin autorización previa de la Dirección.

**Artículo 122.-** No procederá el otorgamiento del permiso de construcción, cuando sobre un predio se encuentre proyectada una vialidad y se pretenda darle frente a la misma, hasta en tanto dicha vialidad no esté legalmente constituida como propiedad municipal.

**Artículo 123.-** Procederá la autorización de permiso de construcción en vía Pública, en los casos previstos en el Título Cuarto de este Reglamento.

**Artículo 124.-** El Permiso de Construcción, tendrá la vigencia que en el mismo determine la Dirección, de acuerdo con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

Terminando el plazo autorizado para la construcción de una obra, sin que ésta se concluya, para continuarla deberá solicitar prórroga del permiso y cubrirse los derechos por la parte aún no ejecutada de la obra. A la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos según corresponda.

Si dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes al vencimiento del permiso, el promovente y/o el DRO no solicita su prórroga, será necesario solicitar un nuevo permiso para continuar la construcción.

**Artículo 125.-** Cumplidos los términos y cubierto el monto de los derechos que haya generado la autorización, se le entregarán al promovente y/o DRO, el permiso y copia de los planos autorizados, así como la responsiva en los casos que aplique.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA**

**Artículo 126.-** Los promoventes y/o el DRO, están obligados a manifestar por escrito a la Dirección, la terminación de las obras ejecutadas en sus predios.

**Artículo 127.-** La terminación de obra se manifestará con aviso que se haga en formato único de trámite, dentro de los 10 diez días hábiles siguientes a la terminación física de la obra, cubriendo los requisitos señalados en el artículo 46 de este Reglamento, y adjuntado los siguientes documentos:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Permiso de construcción de la obra;
- III. Bitácora de la obra debidamente llenada por el DRO o en su defecto reporte del proceso constructivo de construcción, salvo en los casos de Construcción de proyecto único de vivienda unifamiliar de máximo 2 dos niveles y que no forme parte de un proceso de construcción en serie; y,
- IV. Planos de la obra terminada.

**Artículo 128.-** Recibido por la Dirección el aviso correspondiente, la misma ordenará una inspección física para verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el permiso respectivo.

**Artículo 129.-** Cuando del resultado de la inspección practicada al inmueble, la Dirección advierta que la construcción cumple con los requisitos establecidos en el permiso de construcción respectivo, expedirá la constancia de terminación de obra, y autorizará su uso y su ocupación.

Lo anterior se otorgará en un plazo de 05 cinco días hábiles contados a partir de que se hubiere presentado el aviso de terminación de obra.

De la constancia de terminación de obra, se remitirá copia al Catastro para efectos de la actualización de los datos en la clave catastral.

En el supuesto que la obra que refiere el aviso no haya cumplido con las condiciones del permiso o los proyectos aprobados, se comunicarán las observaciones y ordenará efectuar las modificaciones, con las condiciones

específicas que deberán cumplir. En este caso, no se otorgará la constancia de terminación de obra hasta en tanto no se satisfagan las observaciones.

**Artículo 130.-** El Perito de obra, y el responsable solidario, serán responsables solidarios de la omisión del aviso de terminación de obra, y del incumplimiento de las observaciones y modificaciones a que se refiere el último párrafo del artículo anterior.

**Artículo 131.-** Es obligación del promovente y/o del DRO, tomar las precauciones necesarias para salvaguardar el estado de las construcciones colindantes evitando causar daños o molestias a terceros, afectar la vía pública u otros bienes.

### **SECCIÓN TERCERA DEL PERMISO DE REMODELACIÓN**

**Artículo 132.-** El Permiso de Remodelación, es el documento que expide la Dirección, en el cual se autoriza al promovente, para llevar a cabo trabajos de adecuación a construcciones existentes, en bienes inmuebles o instalaciones en sus predios dentro de las zonas urbanas, y en el territorio municipal y que no implique un impacto mayor en el aspecto urbanístico, ecológico o constructivo, y/o que no constituya desarrollo en condominio o fraccionamiento a excepción de lo que establece el Título Séptimo de este Reglamento.

**Artículo 133.-** Para la ejecución de cualquier obra de remodelación, el promovente o en su caso, el DRO y/o cualquier persona con facultad legal para ello, previo al inicio de los trabajos, deben obtener el permiso de remodelación respectivo en los términos del presente Reglamento.

**Artículo 134.-** Para obtener el Permiso de Remodelación, se deberá solicitar y en su caso entregar el proyecto ante la Dirección, y lo podrá tramitar el promovente, o en su caso, el DRO y/o cualquier persona con facultad legal para ello, y cubrir los requisitos que para tal efecto y de acuerdo con el tipo de obra, señale la Dirección en términos del artículo 46 de este Reglamento.

La Dirección recibirá la solicitud y la documentación adjunta, en caso de que cualquiera de ellas no cumpla con los requisitos, la Dirección deberá prevenir al solicitante por escrito, dentro de los 05 cinco días siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de 10 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 solicitante haya desahogado la prevención, se desechará la solicitud dándose por no presentada, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

**Artículo 135.-** Previo a la solicitud del permiso de remodelación el predio deberá contar con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, previo pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 136.-** La Dirección procurará evitar que con los permisos de remodelación autorizados se derriben árboles, salvo casos expresamente autorizados por la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente, independientemente de cumplir, en su caso con lo establecido por otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 137.-** En las zonas que hayan sido determinadas de preservación del patrimonio histórico y cultural a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o en aquellas que hayan sido determinadas como de preservación del patrimonio cultural por el PMDUOET, así como sus colindantes, de acuerdo con el catálogo del INAH, para la rehabilitación del patrimonio histórico, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras e instalaciones de cualquier naturaleza, sin previa autorización del INAH, y la correspondiente a la Dirección en los casos de los inmuebles catalogados por el INAH, de acuerdo a lo establecido en el Título Octavo de este Reglamento.

**Artículo 138.-** Cuando se solicite un permiso de remodelación, el promovente además de cubrir los requisitos señalados en el artículo 46 de este Reglamento, deberá anexar los siguientes documentos:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia del documento que ampare la propiedad del inmueble a construir, de acuerdo al Manual;
- III. Original y copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y sin adeudos;
- IV. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los promoventes;
- V. Copia de constancia de alineamiento y número oficial;
- VI. Calendario de obra;
- VII. En caso de permiso de remodelación para vivienda unifamiliar presentar Proyecto arquitectónico de la obra o croquis de la misma a criterio de la Dirección.

Para cualquier remodelación diferente al párrafo anterior se deberá presentar Proyecto ejecutivo de la obra a ejecutar; en planos a escala debidamente acotados y especificados, firmados por el director responsable de obra, en los que se deberán incluir como mínimo, las plantas de

distribución, el corte sanitario, las fachadas, la localización de las construcciones dentro del predio, proyecto estructural y proyecto de instalaciones, lo anterior a criterio de la Dirección;

VIII. Descripción de trabajos a realizar según proyecto; y,

IX. Documento de disposición de escombros.

**Artículo 139.-** Para los permisos de remodelación están exentos de la responsiva de un perito en los siguientes casos:

- I. Remodelación de proyecto único de vivienda unifamiliar de máximo 2 dos niveles y que no forme parte de un proceso de construcción en serie;
- II. Remodelación de bardas interiores o exteriores con altura máxima de 03 tres metros; y,
- III. En aquellos otros casos que la Dirección considere.

Lo anterior no exenta a los promoventes de la responsabilidad de la ejecución de los trabajos, ni de la obligación de respetar el PMDUOET, el Código y las Normas Técnicas.

**Artículo 140.-** La Dirección no otorgará permiso de remodelación respecto a los lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuada sin autorización previa de la Dirección.

**Artículo 141.-** El Permiso de Remodelación, tendrá la vigencia que en el mismo determine la Dirección, de acuerdo con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

Terminando el plazo autorizado, sin que ésta se concluya, para continuarla deberá solicitar prórroga del permiso y cubrirse los derechos por la parte aún no ejecutada de la obra. A la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos según corresponda.

Si dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes al vencimiento del permiso, el promovente y/o el DRO no solicita su prórroga, será necesario solicitar un nuevo permiso para continuar la remodelación.

**Artículo 142.-** Cumplidos los términos y cubierto el monto de los derechos que haya generado la autorización, se le entregarán al promovente y/o DRO, el permiso y copia de los planos autorizados, así como la responsiva en los casos que aplique.

**Artículo 143.-** Es obligación del promovente y/o del DRO, tomar las precauciones necesarias para salvaguardar el estado de las construcciones colindantes evitando causar daños o molestias a terceros, afectar la vía pública u otros bienes.

#### **SECCIÓN CUARTA DEL PERMISO DE DEMOLICIÓN**

**Artículo 144.-** El Permiso de Demolición, es el documento que expide la Dirección, en el cual se autoriza al promovente, para llevar a cabo trabajos de demolición a construcciones, en bienes inmuebles o instalaciones en sus predios dentro de las zonas urbanas, y en el territorio municipal y que no implique un impacto mayor en el aspecto urbanístico, ecológico o constructivo, y/o que no constituya desarrollo en condominio o fraccionamiento a excepción de lo que establece el Título Séptimo de este Reglamento.

**Artículo 145.-** Para la ejecución de cualquier obra de demolición, el promovente o en su caso, el DRO y/o cualquier persona con facultad legal para ello, previo al inicio de los trabajos, deben obtener el permiso de demolición respectivo en los términos del presente Reglamento.

**Artículo 146.-** Para obtener el Permiso de Demolición, se deberá solicitar y en su caso entregar el proyecto ante la Dirección, y lo podrá tramitar el promovente, o en su caso, el DRO y/o cualquier persona con facultad legal para ello, y cubrir los requisitos que para tal efecto señale la Dirección en términos del artículo 46 de este Reglamento.

La Dirección recibirá la solicitud y la documentación adjunta, en caso de que cualquiera de ellas no cumpla con los requisitos, la Dirección deberá prevenir al solicitante por escrito, dentro de los 05 cinco días siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de 10 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 solicitante haya desahogado la prevención, se desechará la solicitud dándose por no presentada, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

**Artículo 147.-** Previo a la solicitud del permiso de demolición el predio deberá contar con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, previo pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 148.-** La Dirección procurará evitar que con los permisos de demolición autorizados se derriben árboles, salvo casos expresamente autorizados por la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente, independientemente de cumplir, en su caso con lo establecido por las disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 149.-** En las zonas que hayan sido determinadas de preservación del patrimonio histórico y cultural a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o en aquellas que hayan sido determinadas como de preservación del patrimonio cultural por el PMDUOET, así como sus colindantes, de acuerdo con el catálogo del INAH, para la rehabilitación del patrimonio histórico, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras e instalaciones de cualquier naturaleza, sin previa autorización del INAH, y la correspondiente a la Dirección en los casos de los inmuebles catalogados por el INAH, de acuerdo a lo establecido en el Título Octavo de este Reglamento.

**Artículo 150.-** Cuando se solicite un permiso de demolición, el promovente además de cubrir los requisitos señalados en el artículo 46 de este Reglamento, deberá anexar los siguientes documentos:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia del documento que ampare la propiedad del inmueble a construir, de acuerdo al Manual;
- III. Original y copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y sin adeudos;
- IV. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los promoventes;
- V. Copia de constancia de alineamiento y número oficial;
- VI. Calendario de obra;
- VII. En caso de permiso de demolición para vivienda unifamiliar presentar Proyecto arquitectónico de la obra o croquis de la misma a criterio de la Dirección.

Para cualquier demolición diferente al párrafo anterior se deberá presentar Proyecto ejecutivo de la obra a ejecutar; en planos a escala debidamente acotados y especificados, firmados por el director responsable de obra, en los que se deberán incluir como mínimo, las plantas de distribución, el corte sanitario, las fachadas, la localización de las construcciones dentro del predio, proyecto estructural y proyecto de instalaciones, lo anterior a criterio de la Dirección;

- VIII. Descripción de trabajos a realizar según proyecto; y,
- IX. Documento de disposición de escombro.

**Artículo 151.-** Para los permisos de demolición están exentos de la responsiva de un perito en los siguientes casos:

- I. Demolición de obra en vivienda unifamiliar de máximo 2 dos niveles y que no forme parte de un proceso de construcción en serie; y,
- II. En aquellos otros casos que la Dirección considere.

Lo anterior no exenta a los promoventes de la responsabilidad de la ejecución de los trabajos, ni de la obligación de respetar el PMDUOET, el Código y las Normas Técnicas.

**Artículo 152.-** La Dirección no otorgará permiso de demolición respecto a los lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuada sin autorización previa de la Dirección.

**Artículo 153.-** El Permiso de Demolición, tendrá la vigencia que en el mismo determine la Dirección, de acuerdo con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

Terminando el plazo autorizado, sin que ésta se concluya, para continuarla deberá solicitar prórroga del permiso y cubrirse los derechos por la parte aún no ejecutada de la obra. A la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos según corresponda.

Si dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes al vencimiento del permiso, el promovente y/o el DRO no solicita su prórroga, será necesario solicitar un nuevo permiso para continuar la demolición.

**Artículo 154.-** Cumplidos los términos y cubierto el monto de los derechos que haya generado la autorización, se le entregarán al promovente y/o DRO, el permiso y copia de los planos autorizados, así como la responsiva en los casos que aplique.

**Artículo 155.-** Es obligación del promovente y/o del DRO, tomar las precauciones necesarias para salvaguardar el estado de las construcciones colindantes evitando causar daños o molestias a terceros, afectar la vía pública u otros bienes.

## **CAPITULO IX DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN ESPECIALIZADO**

**Artículo 156.-** El permiso de construcción especializado, es el documento que expide la Dirección, en el cual se autoriza al promovente y/o al DRO, poder llevar a cabo trabajos de construcción en bienes inmuebles o en la vía pública, dentro de las zonas urbanas, y el territorio municipal, y que impliquen un impacto mayor en el aspecto urbanístico, ecológico o constructivo.

**Artículo 157.-** Las modalidades del permiso de construcción especializado que se regulan en el presente Reglamento, son las siguientes:

- I. Instalación en predio o edificación de Estructuras permanentes;
- II. Instalación en predios o edificación de Estructuras temporales;
- III. Permiso de Obras Preliminares y Construcción de Pavimentos;
- IV. Aquellas obras que por su magnitud requieran de obras especializadas; y,
- V. En aquellas construcciones que la Dirección considere.

**Artículo 158.-** Para tramitar y obtener el Permiso de Construcción Especializado, el promovente o en su caso, el DRO y/o cualquier persona con facultad legal para ello, deberá presentar los requisitos señalados en el artículo 46 de este Reglamento, además anexar los siguientes documentos:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia del documento que ampare la propiedad del inmueble a construir, de acuerdo al Manual;
- III. Original y copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y sin adeudos;
- IV. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los promoventes;
- V. Copia de constancia de alineamiento y número oficial;
- VI. Presentar Proyecto ejecutivo de la obra a ejecutar; en planos a escala debidamente acotados y especificados, firmados por el director responsable de obra, en los que se deberán incluir como mínimo, las plantas de distribución, el corte sanitario, las fachadas, la localización de las construcciones dentro del predio, proyecto estructural y proyecto de instalaciones, lo anterior a criterio de la Dirección;
- VII. Descripción de trabajos a realizar según proyecto;
- VIII. Calendario de obra;
- IX. Documento de disposición de escombros; y,
- X. Además de aquellos de que por la naturaleza de la obra la Dirección considere aplicable.

La Dirección recibirá la solicitud y la documentación adjunta, en caso de que cualquiera de ellas no cumpla con los requisitos, la Dirección deberá prevenir al solicitante por escrito, dentro de los 05 cinco días hábiles a la recepción de la

solicitud, para que subsane la omisión dentro del término que la Dirección señale para ello, contado a partir de que haya surtido efectos la notificación.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el solicitante haya desahogado la prevención, se desechará la solicitud dándose por no presentada, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

**Artículo 159.-** Previo a la solicitud del permiso de construcción especializado el promovente o en su caso, el DRO y/o cualquier persona con facultad legal para ello, deberá contar con el alineamiento y la factibilidad de uso de suelo, cuando así lo requiera la Dirección, el PMDUOET, el Código y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

**Artículo 160.-** Además de las modalidades a que se refiere el artículo 157 de este Reglamento, se considerara permiso de construcción especializado para; construcción, adaptación y modificación de edificios o instalaciones y cambio de uso de los mismos, cuando se trate de las siguientes edificaciones:

- a) Escuelas y otras construcciones destinadas a la enseñanza;
- b) Sanitarios y baños públicos;
- c) Hospitales, clínicas, laboratorios de análisis clínicos o cualesquiera otros relacionados con servicios médicos;
- d) Industrias, bodegas, fábricas y talleres;
- e) Museos, salas de espectáculos, centros de reunión y cualesquiera otros para usos semejantes;
- f) Templos y construcciones dedicados a cultos religiosos;
- g) Estacionamiento y servicios de lavado o engrasado de vehículos;
- h) Tiendas de autoservicio, obradores y otros para usos semejantes;
- i) Hoteles, moteles, campos de turismo y posadas;
- j) Almacenes de manejo y/o expendio de combustible;
- k) Instituciones bancarias y centrales de servicio público;
- l) Talleres mecánicos;
- m) Desarrollos en condominios;
- n) Edificios con más de 05 cinco niveles sobre el nivel de la calle;

- o) Terminales de vehículos para servicio público, tales como estaciones de pasajeros, de carga y de autobuses;
- p) Funerarias y panteones;
- q) Locales comerciales o conjunto de ellos;
- r) Instalaciones deportivas o recreativas; y,
- s) Antenas de transmisión o instalaciones de telecomunicación.

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

**Artículo 161.-** Expedido el permiso de construcción especializado, la Dirección, podrá revisar el expediente y realizar visitas de inspección y verificación cuando lo considere conveniente y procederá conforme a sus atribuciones.

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

**Artículo 162.-** En el permiso de construcción especializado que se expida, se señalarán las condiciones que fije el PMDUOET, en materia de vialidad, estacionamiento, áreas verdes, áreas de maniobras, densidad de población y cualesquiera otras.

**Artículo 163.-** El permiso de construcción especializado, tendrá la vigencia que en el mismo determine la Dirección, de acuerdo con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

**Artículo 164.-** Es obligación del promovente y/o del DRO, tomar las precauciones necesarias para salvaguardar el estado de las construcciones colindantes evitando causar daños o molestias a terceros, afectar la vía pública u otros bienes.

## **CAPITULO X**

### **DE LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL**

**Artículo 165.-** La constancia de alineamiento y número oficial, constituye la delimitación gráfica sobre un predio, lote, local o casa habitación de manera individual.

No se podrá realizar otro trámite administrativo ante la Dirección, hasta en tanto no se obtenga la constancia de alineamiento y número oficial cuando esta sea

requisito del trámite a realizar, de acuerdo a lo establecido en el artículo 46 de este Reglamento.

**Artículo 166.-** Para obtener la constancia de alineamiento y número oficial, el interesado deberá solicitar el permiso ante la Dirección, en el formato establecido por la misma, y cubrir los requisitos que para el efecto se determinen en el artículo 46 de este Reglamento, deberá anexar los siguientes documentos:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia del documento que ampare la propiedad del inmueble a construir, de acuerdo al Manual;
- III. Original y copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y sin adeudos; y,
- IV. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los promoventes.

**Artículo 167.-** El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será de hasta 05 cinco 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.

**Artículo 168.-** La Dirección podrá solicitar cuando así se requiera para la exacta identificación del inmueble, copia simple de la escritura pública de propiedad, o bien los documentos mediante el cual acredite la posesión de dicho inmueble, así como las medidas y colindancias, detalles y características de su entorno, o si lo estimare conveniente un levantamiento topográfico en el que se especifiquen los datos antes descritos.

**Artículo 169.-** Tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio, corresponde a los desarrolladores solicitar la numeración oficial de cada finca o predio.

Los desarrolladores deberán presentar en digital e impresa, la propuesta de numeración, respecto a la traza debidamente autorizada de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, a la Dirección para su validación y autorización, respetando los lineamientos establecidos en este Reglamento.

Autorizado el número oficial a cada uno de los lotes en términos del párrafo anterior, el desarrollador deberá solicitar la clave catastral, en términos del Reglamento respectivo.

**Artículo 170.-** La asignación de número oficial no constituye constancia de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acredita la propiedad o posesión del predio; sin embargo, deberá la Dirección establecer en el mismo, el alineamiento correspondiente.

**Artículo 171.-** El número oficial contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que se señalen en este Reglamento, el Código y el PMDUOET.

## **CAPITULO XI DEL PERMISO DE ANUNCIOS**

**Artículo 172.-** Aquellos promoventes o DRO que pretendan fijar, instalar y/o colocar anuncios regulados en éste ordenamiento, deberán obtener previamente el permiso respectivo emitido por la Dirección, en los términos dispuestos en este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 173.-** Para obtener el documento respectivo, con excepción de los permisos que señalan en los artículos 174 y 175 de este ordenamiento, el promovente y/o en su caso el perito de obra, lo solicitara ante la Dirección, en términos del artículo 46, y cubriendo además los requisitos siguientes:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia del documento que ampare la propiedad del inmueble a construir, de acuerdo al Manual;
- III. Original y copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y sin adeudos; y,
- IV. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los promoventes;
- V. Constancia de alineamiento y número oficial; y,
- VI. Proyecto de anuncio el cual deberá de incluir las especificaciones, dimensiones, sistema de fijación, contenido, ubicación en fachada así como la dinámica que se seguirá para su instalación; y,
- VII. Las demás que considere la Dirección, dependiendo de las dimensiones del anuncio, su impacto en la imagen urbana y/o especificaciones del mismo.

**Artículo 174.-** Se requiere obtener de la Dirección, permiso para fijar, instalar o modificar anuncios en los casos siguientes:

- I. Anuncios adosados;
- II. Pintados sobre la superficie de las edificaciones;
- III. Anuncios en Banderolas o Pendones;
- IV. Tipo Bandera;

- V. Espectaculares; y
- VI. De azotea.

**Artículo 175.-** La solicitud de permiso de instalación o fijación de anuncios, deberá tener los requisitos y documentos que a continuación se indican:

- I. Representación gráfica de diseño que describa la forma, dimensiones y contenido del anuncio, así como las especificaciones técnicas, colores y los materiales con los que estará construido, incluyendo los datos de altura sobre el nivel de la banqueta y para el caso de anuncio en marquesina, saliente volado o colgante la saliente máxima desde el alineamiento del predio y desde el paramento de la construcción en la que quedará instalado el anuncio;
- II. Permiso de Construcción correspondiente, en caso de que para la instalación o fijación de un anuncio requiera ejecución de trabajos de construcción;
- III. El lugar de ubicación del anuncio;
- IV. Memoria de cálculo estructural que contenga los cálculos de estabilidad y seguridad del anuncio y de los elementos que lo integran; con excepción de anuncios en muros de colindancia, ya que el especialista, deberá firmar una carta responsiva que especifique la revisión del mantenimiento y buen estado de la estructura, en caso de que aplique;
- V. Contrato de concesión publicitaria vigente correspondiente, tratándose de anuncios en mobiliario urbano;
- VI. Póliza global de seguro de responsabilidad civil y daños a terceros, tratándose de los anuncios que requieren de la responsiva de un especialista estructural, la cual debe estar vigente por igual tiempo al del permiso, para aquellos casos que la Dirección considere; y,
- VII. Copia de la autorización del INAH, en su caso.

**Artículo 176.-** La Dirección recibirá la solicitud y la documentación adjunta, en caso de que cualquiera de ellas no cumpla con los requisitos, la Dirección deberá prevenir al solicitante por escrito, dentro de los 05 cinco días hábiles a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término que la Dirección señale para ello, contado a partir de que haya surtido efectos la notificación.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el solicitante haya desahogado la prevención, se desechará la solicitud dándose por no presentada, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

**Artículo 177.-** No se concederá permiso o autorización, cuando la responsiva haya sido otorgada por un DRO o responsable solidario que se encuentre suspendido en el ejercicio de sus funciones por la autoridad competente o el refrendo que lo autorice a ejercer con tal carácter.

**Artículo 178.-** Cuando de conformidad con en el presente Reglamento, no se requiera la responsiva de un perito responsable de obra, las responsabilidades recaerán directamente sobre el promovente del anuncio.

**Artículo 179.-** 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 Especializado en los términos del apartado de las construcciones del presente Reglamento, anexando para ese efecto los planos constructivos y/o estructurales, además de la memoria estructural firmada por el especialista estructural registrado en la Dirección.

**Artículo 180.-** Los permisos que sean otorgados por la Dirección, tendrán la siguiente vigencia:

- I. Los permisos tendrán una vigencia de 1 un año en caso de los anuncios permanentes y podrán renovarse por un periodo igual;
- II. Los permisos por anuncios temporales tendrán una vigencia máxima de 30 treinta días naturales, pudiendo refrendarse hasta tener un máximo de 60 sesenta días naturales; y,
- III. El permiso para anuncios permanentes dejará de surtir sus efectos si el anuncio no es instalado en el término de 30 treinta días naturales a partir de la expedición del mismo.

**Artículo 181.-** En caso de los anuncios permanentes, el refrendo deberá solicitarse por el promovente dentro de los 15 quince días hábiles previos a la conclusión de la vigencia del permiso, así como en aquellos casos en que la Dirección considere, se deberá anexar el permiso anterior y un dictamen técnico de seguridad estructural actualizado, la responsiva actualizada correspondiente y validado por un Perito Responsable de Obra.

El refrendo causará los derechos establecidos en la Ley de Ingresos para el Municipio, para la expedición del permiso.

**Artículo 182.-** Durante la vigencia del permiso respectivo, el promovente, podrá realizar el cambio del contenido grafico de un anuncio, previa autorización de la Dirección.

**Artículo 183.-** Vencida la vigencia del permiso, el interesado deberá retirar el anuncio de inmediato, de no hacerlo, la Dirección ordenará su retiro con cargo y costo a quien se le haya autorizado el permiso respectivo.

**Artículo 184.-** En el lugar donde se haya retirado un anuncio derivado de la aplicación de una sanción, la Dirección no autorizara la instalación de un nuevo anuncio hasta después de transcurrido un año calendario del retiro y del cumplimiento de las sanciones fijadas.

**Artículo 185.-** En el supuesto de que un promovente reincida dos o más ocasiones en el incumplimiento de los artículos del presente capítulo, 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 2 dos años.

**Artículo 186.-** Cuando alguna autoridad, asociación civil o institución de asistencia social, solicite permiso para instalar en la vía pública anuncios que contengan mensajes de carácter cívico, social, cultural, ambiental, deportivo, artesanal, o de folklore nacional, deberán observar las disposiciones del Título Noveno en materia de Anuncios y Espectaculares del presente Reglamento.

**Artículo 187.-** Queda estrictamente prohibido colocar anuncios o publicidad alguna en los siguientes casos:

- I. Sobre áreas verdes;
- II. Sobre árboles o sujetos a los mismos;
- III. Sobre espacios públicos; y,
- IV. Sobre Vía Pública, salvo criterio y previa autorización de la Dirección.

## **CAPITULO XII DEL PERMISO DE USO DE VÍA PÚBLICA**

**Artículo 188.-** El permiso de uso de vía pública lo otorga la Dirección para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, construcciones provisionales, escombros o materiales de construcción o mobiliario urbano;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras pública o privadas; y,
- IV. Construir instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública.

**Artículo 189.-** Para obtener el permiso de uso de vía pública, el promovente y/o en su caso el perito de obra, lo solicitara ante la Dirección, en términos del artículo 46, y cubriendo además los requisitos siguientes:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los promoventes;
- III. Descripción del uso pretendido sobre la vía pública;
- IV. Calendario donde se establezca el periodo del uso pretendido;
- V. Visto bueno de la Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte);
- VI. En los casos de intervención de infraestructura pública que así considere la Dirección, deberá presentar responsiva de los trabajos a ejecutar y estar avalado por un DRO.

**Artículo 190.-** Una vez cubiertos los requisitos, la Dirección resolverá en un plazo de 05 cinco días hábiles contados a partir del día al de la fecha de recepción de la solicitud, negando o concediendo el permiso solicitado, estableciendo en el mismo las condicionantes aplicables a cada caso en particular.

### **CAPITULO XIII DE LA DONACIÓN DE ÁRBOLES PARA REFORESTACIÓN**

**Artículo 191.-** Los habitantes del Municipio de Pénjamo podrán solicitar árboles en donación de las especies con que disponga la Dirección en los siguientes casos; para reforestación de:

- I. Un espacio de su propiedad;
- II. Espacios de uso común en localidades rurales;
- III. Reservas ecológicas;
- IV. Escuelas;
- V. Espacios Públicos, previa autorización del organismo operador del espacio;

**Artículo 192.-** Para obtener la donación de árboles, el donatario deberá solicitarlo ante la Dirección, en términos del artículo 46, y cubriendo además los requisitos siguientes:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los donatarios;
- III. Descripción del uso pretendido de la donación de los árboles, indicando cantidad de árboles solicitada, objetivo de la solicitud y lugar de plantación;

- IV. En caso de que el espacio donde se pretende realizar la plantación de los árboles donados, el donatario deberá presentar un documento de autorización expresa expedido por el propietario, usufructuario, poseedor, apoderado y/o representante legal del predio o en su defecto del organismo encargado de su operatividad.
- V. Calendario donde se establezca el periodo de plantación;
- VI. El donatario está obligado a presentar ante la Dirección la evidencia fotográfica correspondiente al estado del terreno previo a la plantación, del proceso de plantación y de la culminación de la misma, el cual deberá de ser ingresado en el formato establecido en el manual;

En caso de no cumplir con los requisitos establecidos en el presente artículo, la Dirección notificará al donatario para que un plazo de 05 cinco días hábiles subsane su falta, en caso de no cumplir en dicho plazo se desechará la solicitud dándose por no presentada, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

**Artículo 193.-** Una vez cubiertos los requisitos, la Dirección resolverá en un plazo de 05 cinco días hábiles contados a partir del día al de la fecha de recepción de la solicitud, y en caso de aprobarse expedirá el acta de entrega-recepción de árboles para reforestación correspondiente, en caso contrario se emitirá una negativa de tramite fundada y motivada.

**Artículo 194.-** La Dirección determinara la o las especies adecuadas para la plantación solicitada tomando en cuenta las características del predio donde se pretende realizar la reforestación.

**Artículo 195.-** Queda estrictamente prohibido:

- I. Lucrar con la donación de árboles otorgados por esta Dirección;
- II. Realizar la plantación en lugar diferente al autorizado; y,
- III. Realizar plantación de especies diferentes a las autorizadas.

## **CAPITULO XIV DEL PERMISO DE TALA Y DEL PERMISO DE PODA**

**Artículo 196.-** Los habitantes del Municipio de Pénjamo podrán solicitar el permiso de tala o el permiso de poda de árboles a la Dirección en los siguientes casos:

- I. Para el caso de Tala:
  - a) Cuando el o los árboles a talar se encuentren secos;

- b) Cuando el o los árboles a talar presenten una enfermedad que por naturaleza no sea susceptible de tratamiento que garantice su recuperación;
- c) Cuando el o los árboles a talar, sus ramas o raíces estén ocasionando daños a la infraestructura pública o privada;
- d) Cuando el o los árboles a talar presenten un crecimiento que no tienda a la verticalidad del mismo, representando un peligro para la integridad física de los ciudadanos o de los bienes;
- e) Cuando el o los árboles a talar interfieran con la realización de una obra pública de infraestructura básica indispensable para el desarrollo del Municipio, y no exista alternativa viable que ofrezca el mismo servicio; y,
- f) Cuando el o los árboles a talar interfieran con la realización de una obra privada que por su naturaleza y dimensiones del predio no sea factible de realizar el proyecto arquitectónico entorno al árbol existente o bien que no exista alternativa viable para su desarrollo.

II. Para el caso de Poda:

- a) Cuando el o los árboles a podar presenten una altura que afecte la operatividad de alguna infraestructura pública o privada;
- b) Cuando el o los árboles debido a su especie haya sobrepasado la altura recomendada y ponga en riesgo la estabilidad del mismo, representando un peligro para la ciudadanía;
- c) Cuando el o los árboles requieran de la realización de poda sanitaria para garantizar su supervivencia;
- d) Cuando el o los árboles lo requieran para su mantenimiento.

Para lo dispuesto en las fracciones del presente artículo, se requerirá la realización del dictamen correspondiente emitido por la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente.

**Artículo 197.-** Para obtener el permiso de tala o permiso de poda, el promovente deberá solicitarlo ante la Dirección, en términos del artículo 46, y cubriendo además los requisitos siguientes:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los promoventes;

- III. Original y copia del documento que ampare la propiedad del inmueble donde se ubique el o los árboles objeto del permiso solicitado de acuerdo al Manual;
- IV. Original y copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y sin adeudos; y,
- V. Descripción de las acciones a realizar indicando procedimiento a seguir equipo o maquinaria a emplear, calendario de acciones y disposición de los residuos generados.

En caso de no cumplir con los requisitos establecidos en el presente artículo, la Dirección notificará al donatario para que un plazo de 05 cinco días hábiles subsane su falta, en caso de no cumplir en dicho plazo se desechará la solicitud dándose por no presentada, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

**Artículo 198.-** Una vez cubiertos los requisitos, la Dirección resolverá en un plazo de 05 cinco días hábiles contados a partir del día al de la fecha de recepción de la solicitud, y en caso de aprobarse expedirá el permiso correspondiente, en caso contrario se emitirá una negativa de tramite fundada y motivada.

**Artículo 199.-** Queda estrictamente prohibido:

- I. Talar cualquier árbol sin la autorización expedita de la Dirección;
- II. Podar cualquier árbol sin la autorización expedita de la Dirección; y,
- III. La realización de acciones que provoquen la muerte o daño a árboles y arbustos ya sea mediante el uso de procedimientos físicos o mediante la aplicación de sustancias químicas.

**Artículo 200.-** las dependencias y entidades municipales, estatales y federales, así como asociaciones civiles u organismos no gubernamentales, que pretendan realizar acciones de competencia del presente capítulo estarán sujetas y deberán cumplir con lo establecido en el mismo.

## **CAPITULO XV DE LA CONSTANCIA DE LOCALIDAD**

**Artículo 201.-** La Constancia de Localidad, es el documento que expide la Dirección, en el cual se hace constar la existencia de una determinada comunidad municipal que se encuentre registrada en el catálogo de localidades por el INEGI.

**Artículo 202.-** Para obtener la Constancia de Localidad, el interesado deberá solicitarla ante la Dirección, y cubrir los requisitos que para tal efecto y de acuerdo

con el tipo de constancia, señale la Dirección en términos del artículo 46 de este Reglamento.

La Dirección recibirá la solicitud y la documentación adjunta, en caso de que cualquiera de ellas no cumpla con los requisitos, la Dirección deberá prevenir al solicitante por escrito, dentro de los 05 cinco días siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de 10 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 solicitante haya desahogado la prevención, se desechará la solicitud dándose por no presentada, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

**Artículo 203.-** Cuando se solicite la Constancia de Localidad, el interesado además de cubrir los requisitos señalados en el artículo 46 de este Reglamento, deberá anexar los siguientes documentos:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los interesados;
- III. Especificar en el formato F-003 el nombre de la comunidad de la que se solicita la emisión de la constancia de localidad.

**Artículo 204.-** No procederá la emisión de la constancia de localidad, cuando la localidad o comunidad de la que solicita la misma no exista en el catálogo de localidades del Municipio de Pénjamo publicado en el último censo de población y vivienda realizado por el INEGI.

**Artículo 205.-** La constancia de localidad, tendrá una vigencia establecida acorde al censo de población y vivienda realizado por el INEGI, en tanto este no sufra una modificación a la nomenclatura e identificación de la localidad municipal de que se trate.

## **CAPITULO XVI DE LA CONSTANCIA DE VÍA PÚBLICA**

**Artículo 206.-** La Constancia de Vía Pública, es el documento que expide la Dirección, en el cual se hace constar la existencia de una determinada vía o espacio público municipal urbano o rural que se encuentre registrada en la cartografía oficial del Municipio de Pénjamo o reconocida en cualquier plano oficial emitido por alguna dependencia gubernamental.

**Artículo 207.-** Para obtener la Constancia de Vía Pública, el interesado deberá solicitarla ante la Dirección, y cubrir los requisitos que para tal efecto y de acuerdo

con el tipo de constancia, señale la Dirección en términos del artículo 46 de este Reglamento.

La Dirección recibirá la solicitud y la documentación adjunta, en caso de que cualquiera de ellas no cumpla con los requisitos, la Dirección deberá prevenir al solicitante por escrito, dentro de los 05 cinco días siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de 10 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 solicitante haya desahogado la prevención, se desechará la solicitud dándose por no presentada, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

**Artículo 208.-** Cuando se solicite la Constancia de Vía Pública, el interesado además de cubrir los requisitos señalados en el artículo 46 de este Reglamento, deberá anexar los siguientes documentos:

- I. Llenado del formato F-003 establecido en el Manual;
- II. Original y copia de identificación oficial vigente del o de los interesados;
- III. Especificar en el formato F-003 el nombre y ubicación de la vía o espacio público de la que se solicita la emisión de la constancia de vía pública.

**Artículo 209.-** No procederá la emisión de la constancia de vía pública, cuando la vía o espacio público del que solicita la misma no exista en la cartografía oficial del Municipio de Pénjamo o reconocida en cualquier plano oficial emitido por alguna dependencia gubernamental.

**Artículo 210.-** La constancia de vía pública, tendrá una vigencia establecida en tanto no exista modificación a la cartografía oficial del Municipio de Pénjamo, emitida por la Dirección.

## **CAPITULO XVII DE LA NEGATIVA DE TRÁMITE**

**Artículo 211.-** La Negativa de Trámite, es el documento que expide la Dirección, en el cual se informa al solicitante, promovente y/o DRO sobre la resolución de su solicitud ingresada, en el cual se establecen los motivos y fundamentos por los cuales el trámite resultó no procedente.

**Artículo 212.-** La Dirección podrá emitir la Negativa de Trámite en los siguientes casos: Cuando el solicitante, promovente y/o DRO:

- I. No cumplieren con los requisitos establecidos en el artículo 46 de este reglamento para el trámite solicitado;

- II. Incurra en falsedad en los datos consignados en la solicitud del permiso respectivo;
- III. Altere, simule o falsifique el o los documentos presentados a la dirección; y,
- IV. Solicite un trámite para el cual la Dirección no está facultada.

## **CAPITULO XVIII DE LA DEVOLUCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Artículo 213.-** La Devolución de Documentos, es el documento que expide la Dirección, mediante el cual la Dirección hace la devolución de la documentación ingresada por algún promovente cuyo trámite resultó no procedente.

**Artículo 214.-** La Dirección podrá realizar la Devolución de Documentos en los siguientes casos: Cuando el solicitante, promovente y/o DRO:

- I. No cumpliera con los requisitos establecidos en el artículo 46 de este reglamento para el trámite solicitado;
- II. Presente información imprecisa que requiera corrección, adecuación, actualización y/o ampliación; y,
- III. Solicite un trámite para el cual la Dirección no está facultada.

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

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 215.-** En la zonificación se definirán las bases generales para el uso y destino del suelo a que podrán dedicarse las áreas o predios ubicados en la circunscripción del Municipio, las previsiones respectivas para la integración de los sistemas de infraestructura pública y equipamiento urbano, así como las modalidades y restricciones para el uso del suelo y a las construcciones;

**Artículo 216.-** En base a lo anterior, el presente título en materia de zonificación y usos de suelo tendrá por objeto:

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

- III. Determinar las normas técnicas de control a que deberán sujetarse los diferentes usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- IV. Normar sobre las densidades de población del territorio municipal;
- V. Normar sobre las densidades de la zona arqueológica plazuelas; y,
- VI. Instrumentar las políticas de zonificación y densificación contenidas en el PMDUOET.

**Artículo 217.-** Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos de suelo en zonas, predios, lotes e inmuebles deberán estar definidos y establecidos con lo dispuesto en el PMDUOET, y cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en el Código, este Reglamento, las disposiciones administrativas y demás normatividad aplicable, por lo que ningún inmueble podrá ser ocupado o utilizado, sin que previamente se obtenga el permiso de uso de suelo y, en su caso, la autorización de uso y ocupación correspondientes.

## **CAPITULO II DE LAS ZONAS**

**Artículo 218.-** Para cumplir los objetivos plasmados en el PMDUOET, Zona Metropolitana Pénjamo-La Piedad, y Área de influencia de la Zona Arqueológica Plazuelas, su clasificación queda establecida en el apartado del PMDUOET.

**Artículo 219.-** La clasificación de las zonas se indicará en lo establecido en el apartado 6.7 relativo a las Modalidades y Restricciones a Usos de Suelo y Construcciones del PMDUOET.

**Artículo 220.-** Para formular la zonificación urbana, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los aprovechamientos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos del PMDUOET.

**Artículo 221.-** La zonificación se determina por su grado de detalle y se clasifica determinando los aprovechamientos genéricos y la utilización general del suelo en las distintas zonas de los centros de población, sus claves que las identifican para su integración son las establecidas en el PMDUOET.

## **CAPITULO III DEL OBJETIVO DE LAS ZONAS Y USOS DE SUELO**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LAS ZONAS DE USO AGRÍCOLA, PECUARIO Y FORESTAL**

**Artículo 222.-** Las zonas de Uso Agrícola y Pecuario; son las que comprenden aquellas actividades que están relacionadas con el aprovechamiento del suelo, en especial para la actividad agropecuaria; atendiendo las fracciones siguientes:

- I. El uso del suelo debe ser compatible con su vocación natural y no debe alterar el equilibrio ecológico del entorno.
- II. Los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que provoquen la erosión, degradación o modificación de las características topográficas con efectos adversos, y;
- III. En los usos de establos, granjas y/o zahúrdas, dedicadas a la crianza, engorda o producción de lácteos, localizados en el Municipio, las cuales deberán implementar medidas adecuadas para la disposición final de sus residuos generados en esta actividad agropecuaria, evitando la contaminación del suelo, agua, aire o daños a seres vivos.

La realización de proyectos agroindustriales, deben incluir acciones equivalentes de regeneración medio ambiental que establezca para el caso La Dirección.

**Artículo 223.-** Las zonas de Uso Forestal; se sujetarán a la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, y la normatividad en materia ambiental aplicable, siendo aquellas áreas que deben ser manejadas bajo un régimen que garantice el mantenimiento de la cubierta boscosa, sean con fines de producción y/o protección. Comprende los bosques de protección, bosques de producción, área de conversión y ANP.

La realización de proyectos o actividades dentro de la Zonas de Uso Forestal, deben incluir acciones equivalentes de regeneración medio ambiental que establezca para el caso La Dirección.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS ZONAS DE USO HABITACIONAL**

**Artículo 224.-** En las zonas de Uso Habitacional; se procurará la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, de acuerdo a lo establecido en el PMDUOET, y a través de los siguientes objetivos:

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

- II. Procurar un acceso adecuado de sol, luz, y aire a los espacios inferiores habitables y salvaguardar la privacidad de ellos a través del control de separación y altura de sus construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos excesivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV. Proteger el carácter de las áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;
- V. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación, sin afectar las edificaciones circundantes; y,

Permitir la inclusión de ciertos usos de equipamiento urbano, como servicios educativos, religiosos, recreativos, de salud, comerciales de primera necesidad y otros similares que sean compatibles de acuerdo a lo establecido en el PMDUOET, los cuales normalmente desarrollan su actividad propia en una forma más eficiente dentro de las zonas habitacionales, y no generan impactos negativos al medio ambiente.

### **SECCIÓN TERCERA DE LAS ZONAS DE SERVICIOS**

**Artículo 225.-** Para las Zonas de Servicios; se considerarán las zonas de servicios en general, turísticos o recreativos; de las que se controlará su establecimiento de acuerdo a lo establecido en el PMDUOET, y en atención a los siguientes objetivos:

- I. Permitir que la población obtenga los servicios necesarios para el desarrollo económico y social de la comunidad;
- II. Proteger el carácter de ciertas zonas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;
- III. Permitir en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar la imagen urbana existente formada por las edificaciones circundantes; y,
- IV. Garantizar que la población que acuda a las zonas de servicio cuente con la infraestructura complementaria requerida para el correcto desarrollo de la actividad, tales como banquetas, pasos peatonales, sitios de transporte

público, cajones de estacionamiento, señalización y demás que La Dirección considere.

#### **SECCIÓN CUARTA DE LAS ZONAS DE USO COMERCIAL**

**Artículo 226.-** Para las Zonas de Uso Comercial; se fomentará su funcionamiento de acuerdo a lo establecido en el PMDUOET, y en atención a los siguientes objetivos:

- I. Permitir que la población realice los intercambios comerciales necesarios para el desarrollo económico de la comunidad, en espacios que ofrezcan accesibilidad y comodidad;
- II. Alentar a la población a que realice sus actividades comerciales dentro de zonas y locales que permitan el desarrollo económico de los habitantes del Municipio o de la comunidad y adecuados para tal fin;
- III. Asegurar un armónico desarrollo de las actividades en compatibilidad con los usos existentes en el sitio, sin llegar a causar impactos negativos al lugar, principalmente en los aspectos; vial, medio ambiental y/o de modificación de la tipología de la vivienda;
- IV. Proteger el carácter de ciertas áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;
- V. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar la imagen urbana existente formada por las edificaciones circundantes.
- VI. Garantizar que la población que acuda a las zonas de servicios cuente con la infraestructura complementaria requerida para el correcto desarrollo de la actividad, tales como banquetas, pasos peatonales, sitios de transporte público, cajones de estacionamiento, señalización y demás que La Dirección considere.

#### **SECCIÓN QUINTA DE LAS ZONAS INDUSTRIALES**

**Artículo 227.-** Para las Zonas Industriales; se considerarán las zonas industriales en general, agroindustriales, actividades extractivas, industria pesada y actividades de riesgo; de las que se controlará su establecimiento de acuerdo a lo establecido en el PMDUOET, y en atención a los siguientes objetivos:

- I. Dotar al área urbana del espacio suficiente, su localización y clasificación deben ser adecuadas en todos los tipos de actividades industriales propias del área y necesarias para el desarrollo económico de la comunidad;
- II. Asegurar los espacios destinados para estas actividades, así como proteger las áreas habitacionales de las industrias con zonas de restricción, separando las industrias de mediano y alto impacto;
- III. Proteger las características del contexto urbano, restringiendo las actividades industriales que involucran peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente de acuerdo a lo establecido en el Catálogo de Fuentes Fijas de Emisiones Contaminantes del Municipio de Pénjamo, ubicando las instalaciones en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo estrictas normas de control, implementando las medidas de mitigación aplicables;
- IV. Permitir que las actividades industriales de bajo impacto al medio ambiente y que son importantes para la economía familiar de la población, puedan ubicarse dentro de ciertas zonas habitacionales y comerciales;
- V. En el caso del área de influencia Arqueológica Plazuelas permitir que las actividades industriales de bajo impacto que sean importantes para la economía de la zona, puedan ubicarse dentro de la misma.

**Artículo 228.-** Las **Industrias de Intensidad Alta** y los desarrollos industriales de intensidad alta, pesada y actividades de riesgo deberán de destinar al menos el 10% diez por ciento de la superficie total del desarrollo, distribuida de manera uniforme en el perímetro del mismo y destinarla para zona de restricción en base a lo establecido en la sección octava del presente capítulo, además de atender lo dispuesto en el PMDUOET.

Las **Industrias de Intensidad Media**; podrán ubicarse en zonas con destinos o usos habitacionales siempre y cuando sean compatibles y se encuentren preferentemente en manzanas independientes y deberán de destinar al menos el 05% cinco por ciento de la superficie total del desarrollo, distribuida de manera uniforme en el perímetro del mismo y destinarla para zona de restricción en base a lo establecido en la sección octava del presente capítulo, además de atender lo dispuesto en el PMDUOET.

Las **Industrias de Intensidad Baja**; podrán ubicarse en zonas con usos o destinos habitacionales, de servicios, áreas verdes y espacios abiertos, infraestructura pública, agrícola, pecuario y forestal previo análisis y dictamen positivo de compatibilidad de acuerdo al PMDUOET. Este tipo de industrias deberá sujetarse a las disposiciones que sobre horario de labores, emisión de ruidos, gases y polvos y consumo de energía y agua, expidan las autoridades competentes.

**Artículo 229.-** Las zonas industriales deberán garantizar que la población que acuda a las mismas cuente con la infraestructura complementaria requerida para el correcto desarrollo de la actividad, tales como servicios sanitarios, áreas de estar, banquetas, pasos peatonales, sitios de transporte público, cajones de estacionamiento, señalización y demás que La Dirección considere.

## **SECCIÓN SEXTA DE LOS DESTINOS DEL ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 230.-** Los Destinos del Espacio Público, además de lo establecido en el presente, podrán ser los siguientes:

- I. Los Parques Urbanos, Jardines Públicos o Áreas Verdes; son espacios naturales reforestados que tienen como funciones básicas las de ser lugares para esparcimiento y recreación de la población, así como también las de ser pulmones ecológicos que permitan purificar el aire contaminado.
- II. Equipamiento Urbano; es el espacio establecido al interior de la mancha urbana, destinados a la instalación y/o construcción de un servicio público u obra complementaria de beneficio colectivo, relativo a la educación, esparcimiento, deporte, difusión cultural o prestación de servicios asistenciales.
- III. Infraestructura Pública; es el espacio público destinado para la instalación de sistemas, redes, flujos y elementos de organización funcional, incluyendo aquellos relativos a las telecomunicaciones y radiodifusión que permiten la articulación del desarrollo de las actividades sociales, productivas y culturales que se realizan en y entre los centros de población.

## **SECCIÓN SÉPTIMA DE LAS ZONAS DE PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL**

**Artículo 231.-** Las zonas de preservación del patrimonio histórico y cultural; comprenden aquellas edificaciones o inmuebles que se encuentran en el catálogo de inmuebles y monumentos históricos del INAH, así como los predios colindantes de estos últimos.

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

**Artículo 232.-** El sitio identificado como Área de Influencia de la Zona Arqueológica Plazuelas, y los predios que se identifiquen como sitios

arqueológicos; se sujetarán a las normas que disponga el artículo 259 de este Reglamento.

## **SECCIÓN OCTAVA DE LAS ZONAS DE RESTRICCIÓN Y DEL ÁREA NATURAL PROTEGIDA**

**Artículo 233.-** Las zonas de restricción corresponden; a la Zonificación de amortiguamiento entre la industria y zonas habitacionales o áreas de protección agrícola; dichas áreas tienen una gama de actividades de uso forestal, agricultura, ganadería, producción forestal, agroindustria y ecoturismo, todo con consideraciones de protección al medio y usos sustentables que no pongan en riesgo el equilibrio ecológico, buscando en lo posible mejorar las condiciones de flora y fauna nativas existentes.

Queda estrictamente prohibido plantar y sembrar especies diferentes a las nativas del área natural protegida denominada “Sierra de Pénjamo”, de acuerdo al Listado florístico emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del Estado de Guanajuato.

**Artículo 234.- Área Natural Protegida;** a la zona denominada “Sierra de Pénjamo” establecida en el decreto 208 de fecha 29 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato. Los objetivos de esta zona son el de mantener, conservar o mejorar las condiciones de los ecosistemas y garantizar su integridad.

## **CAPITULO IV DE LOS USOS DEL SUELO**

**Artículo 235.-** Para ejercer las normas del presente Reglamento, y en su caso autorizar las actividades contenidas en los diferentes grupos de usos del suelo, será aplicable conforme lo establecido en el PMDUOET vigente y a los coeficientes y densidades que en él se establezcan.

**Artículo 236.-** Para los efectos de este Reglamento y de acuerdo con el PMDUOET, los diferentes Usos del Suelo se agruparán de acuerdo a la intensidad de los mismos y estarán sujetos a compatibilidad establecida en el PMDUOET.

**Artículo 237.-** Los límites de cada una de las zonas a que se refiere el artículo anterior, serán señalados conforme a lo que establece el Código, este Reglamento y el PMDUOET; respecto a los planos de zonificación, su interpretación se deberá realizar conforme a las reglas que para tal efecto señala el artículo 81 del Código, así como los establecidos en el apartado 6.4 relativo a la zonificación del PMDUOET.

## **CAPITULO V**

## DE LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

**Artículo 238.-** Los usos o actividades a qué se destinarán los predios y las edificaciones, serán clasificados dentro de diferentes grupos de usos y destinos, debiéndose considerar los mismos, por su similitud en sus funciones y de acuerdo a los impactos que se ocasionen al medio ambiente de acuerdo a lo establecido en el PMDUOET.

**Artículo 239.-** Los usos y destinos del suelo que se establezcan, deberán ser acordes a los lineamientos establecidos en el Código, este Reglamento y el PMDUOET, sólo se permitirán usos y destinos mixtos cuando aquéllos sean compatibles entre sí y no impliquen un riesgo para las personas o sus bienes.

**Artículo 240.-** Cuando se dé un uso que no se encuentre enlistado en el PMDUOET vigente, la Dirección lo ubicará en el grupo con el que guarde mayor similitud.

**Artículo 241.-** Los usos o actividades que se permiten en cada una de las zonas a que se refiere el artículo 219 de este Reglamento, tendrán las siguientes modalidades:

- I. **Uso o destino predominante:** Es aquel que se caracteriza de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona o corredor de que se trate; y,
- II. **Uso o destino compatible:** Es aquel que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor.

**Artículo 242.-** Para ejercer las normas del presente Reglamento, y en su caso autorizar los usos o actividades contenidas en los diferentes grupos de usos, serán las que a continuación se describen:

**Grupo de usos I.- Habitacional:** Comprende los diversos tipos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar sujetos a normas apropiadas de intensidad para cada tipo.

**Grupo de usos II.- Comercios Intensidad Baja:** Comprende los establecimientos comerciales con las siguientes características:

- a) Satisfacen necesidades de consumo cotidiano de los vecinos de una zona habitacional;
- b) Poseen un área de servicios; y
- c) No generan impactos negativos importantes a las zonas habitacionales vecinas.

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

- a) Ofrecen una amplia variedad de productos a los residentes de las zonas habitacionales cercanas;
- b) Tiene un área de servicio; y
- c) No generan impactos negativos a las zonas vecinas.

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

- a) Prestan servicios a la región;
- b) No deben localizarse en áreas comerciales y de servicios locales, dado que generan cantidades de tráfico peatonal y vehicular;
- c) Se complementan con actividades propias de los grupos V y VI referidos anteriormente; y,
- d) Para este grupo de usos que causen impactos negativos deberán realizar un estudio de impacto ambiental y vial.

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

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

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

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

- a) Actividades artesanales;
- b) Establecimientos menores; y,

c) Establecimientos manufactureros.

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

**Grupos de uso X.- Industria Pesada:** Se clasifica como aquella actividad de producción que deberá contar con una infraestructura para soportar maquinaria pesada o de transformación que causen impactos ambientales severos y, éstos reducirse mediante la aplicación de la normatividad ambiental y vial.

La ubicación de este tipo de industria será fuera de los límites del área susceptible para el desarrollo urbano planteados en el PMDUOET, además, requerirán crear una zona de transición o de amortiguamiento entre las zonas colindantes, así mismo deberá cumplir con los estudios técnicos y de evaluación de impacto ambiental dictaminado por las autoridades correspondientes.

**Grupos de uso XI.- Parque Urbano:** Comprende aquellas zonas de uso público, constituidas en los centros de población para obtener y preservar el equilibrio de los ecosistemas urbanos y los elementos de la naturaleza, de manera que se proteja un ambiente sano, el esparcimiento de la población y valores artísticos, históricos y de belleza natural que se signifiquen en la localidad.

**Grupos de uso XII.- Preservación del Patrimonio Histórico y Cultural:** Comprende las zonas donde se localizan monumentos históricos, sitios arqueológicos y monumentos artísticos. Es decir monumentos o inmuebles que por ministerio de ley, están bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Para realizar cualquier uso y/o construcción nueva, remodelación, adaptación, ampliación, demolición parcial, total o restauración de bienes que se encuentren en el catálogo de inmuebles de monumentos históricos del INAH en el Estado de Guanajuato, será necesario obtener la autorización previa de INAH, atendiendo a las características y estado del inmueble.

**Grupos de uso XIII.- Reserva Ecológica:** Las áreas tienen como propósito preservar los ambientes naturales dentro del municipio para contribuir a mejorar la calidad de vida de la población y mantener su equilibrio ecológico, las características de estas zonas se sujetan en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato.

**Grupos de uso XIV.- Preservación Agrícola:** Estos grupos de usos y destinos quedarán sujetos a las normas de intensidad de la edificación que se especifiquen

en cada caso y, al análisis del lugar en que se localizarán las mismas que demuestre que no se generarán impactos negativos al medioambiente.

**Grupos de uso XV.- Fomento Ecológico:** Este grupo de usos y destinos comprende aquellas actividades que fomenten la conservación de las áreas arboladas, estableciendo el control de los procesos de explotación de bosques que garanticen la recuperación y reforestación de las zonas sujetas a presiones por parte de las actividades humanas.

**Grupos de uso XVI.- Área Natural Protegida:** El uso y destino de esta zona; es el de mantener, conservar o mejorar las condiciones de los ecosistemas y garantizar su integridad, y se divide en los siguientes tipos de uso:

- a) Protección;
- b) Restauración;
- c) Aprovechamiento Sustentable; y,
- d) Uso Público.

**Artículo 243.-** Para obtener el permiso de uso de suelo en locales comerciales, plazas comerciales, centros comerciales, locales de servicios, parques y/o complejos industriales destinados para la venta o renta, sin un giro o uso predeterminado, se deberán manifestar los usos o giros potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de definir las compatibilidades, y la Dirección este en posibilidad de determinar la clasificación por grupo de usos.

Asimismo, para cualquier uso comercial, de servicios o industrial que contemple dos o más locales individuales, el predio en su conjunto habrá de reunir las normas de intensidad, dimensiones y área de estacionamiento de acuerdo a las normas establecidas en el presente y en el PMDUOET.

**Artículo 244.-** Para la autorización de las actividades y giros especiales, deberán observarse además de lo dispuesto por el Código, el PMDUOET y el presente Reglamento, otras disposiciones jurídicas aplicables y especificaciones técnicas establecidas por la autoridad normativa en la materia.

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

Cuando los interesados soliciten un uso de suelo para actividades o giros relativos a Estaciones de Servicio de Gasolina y/o Diésel, Estaciones de Gas L.P., fabricación y/o venta de artificios pirotécnicos y espacios para apuestas será necesario obtener la aprobación señalada en el párrafo anterior.

## **CAPITULO VI DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ZONIFICACIÓN**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LOS OBJETIVOS DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ZONIFICACIÓN**

**Artículo 245.-** Los objetivos de las Normas técnicas de zonificación son los siguientes:

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

### **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS**

**Artículo 246.-** La Dirección solicitará un manifiesto de impacto ambiental a los usos que generen actividades de riesgo y que rebasen los límites marcados en las normas oficiales mexicanas; mismas que se presentará a la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente quien emitirá un dictamen a la Dirección, para que ésta determine las restricciones correspondientes en caso de que proceda.

**Artículo 247.-** No se autorizará ningún uso diferente al habitacional en viviendas que estén dentro del régimen en condominio, salvo que se esté en presencia de régimen en condominio mixto de usos múltiples, y que cuente con la anuencia de los condóminos.

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

**Artículo 248.-** El PMDUOET, indicará las alturas máximas de las construcciones y el número de niveles, según la ubicación y uso de suelo de la zona, así como la densidad de la zona.

### **SECCIÓN TERCERA DE LAS NORMAS DE INTENSIDAD PARA LAS ZONAS HABITACIONALES**

**Artículo 249.-** Las zonas habitacionales de acuerdo a las políticas de densificación: Son las zonas ocupadas por las instalaciones necesarias para la

vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana y se clasifican de acuerdo a lo establecido en el PMDUOET.

#### **SECCIÓN CUARTA DE LAS NORMAS DE INTENSIDAD PARA LAS ZONAS COMERCIALES**

**Artículo 250.-** Las dimensiones de los predios en las zonas de comercio, se determinarán considerando; el área de estacionamiento, la zona de carga y descarga, las restricciones que establece el presente Reglamento y las que la Dirección determine para su adecuado funcionamiento, en base a lo establecido en el PMDUOET.

#### **SECCIÓN QUINTA DE LAS NORMAS DE INTENSIDAD PARA LAS ZONAS DE SERVICIOS**

**Artículo 251.-** Las dimensiones de los predios en las zonas de servicio, se determinarán considerando: la zona de operación, el estacionamiento, la zona de carga y descarga, las restricciones que establece el presente Reglamento y las que la Dirección determine para su adecuado funcionamiento, en base a lo establecido en el PMDUOET.

#### **SECCIÓN SEXTA DE LAS NORMAS DE INTENSIDAD PARA LAS ZONAS INDUSTRIALES**

**Artículo 252.-** Las dimensiones de los predios en las zonas en las que se pueda desarrollar la industria ligera y mediana, se determinarán considerando: el área de operación de las actividades de la industria, el área de estacionamiento, el área de carga y descarga, patio de maniobras, las restricciones que establece el presente Reglamento y las que la Dirección determine para el adecuado funcionamiento de la factoría, en base a lo establecido en el PMDUOET.

Toda industria clasificada como de intensidad media y alta que colinde con usos habitacionales deberá dejar una zona de restricción con el predio de dicha zona habitacional, de acuerdo a lo establecido en el presente.

Dentro de la zona de restricción que se defina para el desarrollo industrial, se podrá dejar una franja libre de construcción de 6 seis metros de ancho en todo el perímetro colindante con la zona habitacional, mismo que podrá utilizarse como estacionamiento y zona arbolada.

**Artículo 253.-** Todas las zonas industriales quedarán sujetas a las normas que sobre control ambiental establece la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente; y de la Dirección, respecto a la emisión de ruidos, humos y polvos, materias tóxicas, desechos líquidos y sólidos, radiaciones, olores y vibraciones.

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

**Artículo 254.-** En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas restricción en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población, en base a lo establecido en el PMDUOET.

**Artículo 255.-** La Industria Pesada se clasifica como aquella actividad de producción que deberá contar con una infraestructura para soportar maquinaria pesada o de transformación que causen impactos ambientales severos y, éstos reducirse mediante la aplicación de la normatividad ambiental y vial. La ubicación de este tipo de industria será fuera de los límites del área susceptible para el desarrollo urbano planteados en el PMDUOET, además, requerirán crear una zona de restricción entre las zonas colindantes.

### **SECCIÓN SÉPTIMA DE LAS NORMAS DE INTENSIDAD PARA LAS ZONAS DE PARQUES URBANOS**

**Artículo 256.-** Los lotes y edificaciones en las zonas de parques urbanos, se sujetarán a las normas siguientes:

- I. Se deberán dejar áreas para estacionamientos vehiculares, de acuerdo a las normas de estacionamientos establecidas en el capítulo VII del Título Tercero de este Reglamento; y,
- II. Las edificaciones destinadas a equipamiento urbano, deberán de respetar las normas establecidas por el sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la autoridad competente para tal efecto y con base a la normatividad aplicable.

### **SECCIÓN OCTAVA DE LAS NORMAS DE INTENSIDAD PARA LAS ZONAS DE PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL**

**Artículo 257.-** Para la realización de cualquier tipo de obra, o intervención para un inmueble catalogado como monumento histórico por el INAH, que esté o no dentro de la poligonal del centro histórico, se hará de acuerdo a los lineamientos establecidos por el INAH y la Dirección.

La autorización de los permisos de cualquier índole deberá de basarse; Principalmente en los lineamientos de la Ley Federal sobre Monumentos, Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos y su Reglamento.

**Artículo 258.-** Para realizar cualquier demolición parcial, total, construcción nueva, remodelación, adaptación, ampliación, y restauración de bienes que se encuentren en el catálogo de inmuebles de monumentos históricos del INAH en el Estado de Guanajuato, será necesario obtener la autorización previa de INAH, atendiendo a las características y estado del inmueble.

Todos los propietarios de inmuebles que sean catalogados como monumentos históricos por el INAH o de inmuebles que sean colindantes a éstos, que pretendan demoler, construir, remodelar, adaptar, ampliar o restaurar, deberán de anexar el visto bueno del INAH obtenido por los profesionistas registrados como perito de obra, y como perito responsable solidario en restauración, diseño urbano y arquitectónico en el padrón de la Dirección.

**Artículo 259.-** El sitio identificado como como Área de Influencia de la Zona Arqueológica Plazuelas, y los predios que se identifiquen como sitios arqueológicos; se sujetarán a las normas que disponga el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en cuanto a su zona de aprovechamiento y al uso de sus edificaciones.

## **SECCIÓN NOVENA DE LAS NORMAS DE INTENSIDAD PARA LAS ZONAS DE RESERVA ECOLÓGICA Y ÁREA NATURAL PROTEGIDA**

**Artículo 260.-** Estas zonas no son factibles para cambios de uso de suelo, ya que es un cinturón regulador del crecimiento urbano y debe de servir como contención para la dispersión urbana.

Desarrollo inmobiliario en esta zona, así como emplazamiento de industria, almacenamiento y comercio que no se encuentre dentro de un uso de turismo ecológico y con las respectivas condicionantes, deberá de someterse a la consideración de la autoridad competente a través de la Dirección.

Para los casos que requieran una gran movilidad de personas o actividades que generen estrés en el medio biótico, así como altos decibeles, contaminación del aire o que ocasione compactación del suelo, deberá de someterse a la consideración de la autoridad competente a través de la Dirección.

Las parcelas de agricultura tradicional existentes podrán mantener su actividad, no se deberá incrementar el área destinada a este uso, y cumplirán con lo establecido en el Decreto 208 de fecha 29 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

**Artículo 261.-** La realización de acciones de preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales ubicados en Zonas de Reserva Ecológica y/o en el Área Natural Protegida denominada “Sierra de Pénjamo” así como las de administración y vigilancia se sujetaran a lo que dispone la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente en el Estado de Guanajuato, sus reglamentos y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia, así como también a los lineamientos del Decreto, que establecen:

- I. Contar con un proyecto ejecutivo, programa de trabajo, plan estratégico o similar, avalado por la autoridad competente a través de la Dirección;
- II. Obtener la aprobación correspondiente o el permiso avalado por la autoridad competente a través de la Dirección;
- III. Considerar la opinión y participación de los habitantes, propietarios, poseedores y titulares de otros derechos de los terrenos ubicados en la Zona de Reserva Ecológica y/o el Área Natural Protegida denominada “Sierra de Pénjamo”, así como de las autoridades locales; y,
- IV. Los demás que se determinen en el Programa de Manejo del Área Natural Protegida.

## **CAPITULO VII NORMAS PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**

**Artículo 262.-** Todo giro, obra, actividad o desarrollo que se lleve a cabo en el Municipio, deberá contar con un área de estacionamiento suficiente de acuerdo con el proyecto presentado ante la Dirección.

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

**Artículo 263.-** Las normas para establecer el número de cajones de estacionamientos serán las siguientes:

- I. El número de cajones de estacionamiento requeridos para las construcciones definidas en el presente reglamento, se calculara con base en lo establecido en el apartado 6.7 referente a modalidades y restricciones a usos de suelo y construcciones del PMDUOET;

- II. El número total de cajones de estacionamiento, para un lote, es la suma del número de cajones requeridos por cada uno de los usos que se localicen dentro de éste;
- III. Las áreas de carga y descarga, así como los cajones de estacionamiento nunca se podrán combinar o compartir;
- IV. Los cajones de estacionamiento no podrán sustituir las áreas verdes indicadas en este Reglamento, ni las que se comprenden en las secciones de las vialidades urbanas;
- V. Los cajones de estacionamiento, así como el área para llevar a cabo las maniobras de carga y descarga, deberán localizarse dentro de los lotes;
- VI. Los estacionamientos requeridos para los giros que establece este Reglamento no podrán ser objeto de lucro, salvo aquellos que sean especificados para uso de estacionamiento público;
- VII. En ningún caso el estacionamiento en vialidad urbana podrá sustituir los cajones de estacionamiento que requieran los giros al interior de sus predios; y,
- 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.

**Artículo 264.-** Las dimensiones mínimas que deben de considerarse para la realización de un proyecto de estacionamiento, serán de acuerdo a lo establecido en las normas técnicas.

**Artículo 265.-** Los predios o edificios destinados a estacionamientos públicos o privados, deberán cumplir los lineamientos relativos a facilidades para personas con discapacidad.

**Artículo 266.-** Los estacionamientos públicos estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes normas:

- I. Tendrán como mínimo 2 dos carriles de circulación, uno de entrada y otro de salida, los cuales pueden estar juntos o separados;

Los carriles estarán debidamente señalados para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de 2.5 m dos metros con cincuenta centímetros cada uno;

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

- II. 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 6.00 m seis metros y una anchura no menor de un 1.20 m un metro con veinte centímetros. El piso terminado estará elevado a 15 cm quince centímetros sobre la superficie de rodamiento de los vehículos;

La Dirección establecerá otras condiciones, según sea el caso, considerando la frecuencia de llegada de los vehículos, la ubicación del inmueble y sus condiciones particulares de funcionamiento;

- III. Contaran con caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no menor de 4.50 m cuatro metros con cincuenta centímetros del alineamiento y con una superficie mínima de un 1.00 m<sup>2</sup> un metro cuadrado;

Tratándose de estacionamientos con más de un nivel deberán contar con los dispositivos de seguridad y atención a emergencias, en el caso de los subterráneos tendrá además un sistema de red contraincendios, el cual deberá cumplir con las especificaciones que establece la NOM- 025 DE LA N.F.P.A.;

- IV. 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 quince centímetros de altura y 30 cm treinta centímetros de anchura, con los ángulos redondeados;
- V. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos deberán estar separadas de las de peatones;

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15% quince por ciento, con una anchura mínima, en rectas, de 3.00 m tres metros, y en curvas de 4.00 m cuatro metros. El radio mínimo en curvas, medido al eje de la rampa, será de 7.50 m siete metros con cincuenta centímetros;

Las rampas estarán delimitadas por una guarnición con una altura de 15 cm quince centímetros y una banqueta de protección con anchura mínima de 30 cm treinta centímetros en rectas y 50 cm cincuenta centímetros en curva. Todas las protecciones y guarniciones deberán ser pintadas en color amarillo reflejante;

- VI. Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos estarán separadas entre sí de las destinadas a los vehículos, deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y cumplirán lo dispuesto en este Reglamento;
- VII. Toda maniobra para el estacionamiento de un automóvil deberá llevarse a cabo en el interior del predio, sin invadir la vía pública y en ningún caso deberán salir vehículos en reversa a la calle.

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

## **CAPITULO VIII DE LOS GIROS**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS GIROS O ACTIVIDADES EMPRESARIALES**

**Artículo 267.-** La clasificación de los giros o actividades empresariales se clasificarán sobre la base del impacto ambiental, económico y social, y se efectuará conforme al Catálogo de Clasificación de Giros y Actividades Empresariales contenido en el Manual, considerando además las disposiciones aplicables en materia de protección al ambiente, protección civil, planeación, salud, ordenamiento y administración sustentable del territorio y con sujeción a lo siguiente:

- I. **Se considerarán giros de bajo impacto.-** Aquellos cuyas actividades por sus características en su ubicación, instalación, apertura y operación no representen riesgo para la población, y cuya superficie máxima del local comercial, sea hasta de 200.00 m<sup>2</sup> doscientos metros cuadrados;
- II. **Se considerarán giros de medio impacto.-** Aquellos cuyas actividades por sus características en su instalación, ubicación, apertura y operación presentan un medio riesgo para la población y por ello requieren cumplir con algunos trámites adicionales; y,
- III. **Se considerarán giros de alto impacto.-** Aquellos cuyas actividades por sus características de ubicación, instalación, apertura y operación, presenten un riesgo para la población, y para proteger la vida, la salud, el medio ambiente y la seguridad, por lo que hace necesario obtener autorización de diversas dependencias y entidades federales estatales y municipales.

**Artículo 268.-** Tratándose de giros de alto impacto, la Dirección los someterá a consideración del Ayuntamiento.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS GIROS CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS**

**Artículo 269.-** La Dirección deberá resolver sobre la solicitud de permiso de uso de suelo para los establecimientos comerciales dedicados a la producción, almacenamiento, distribución, venta y consumo de bebidas alcohólicas.

**Artículo 270.-** Los giros dedicados a la producción, almacenamiento, distribución, venta y de consumo de bebidas alcohólicas, por el funcionamiento de los establecimientos y en atención a la Ley de Alcoholes para el Estado de Guanajuato, se clasifican en:

A) **De Alto Impacto:**

- I. **Centro Nocturno.-** Establecimiento donde se presentan espectáculos o variedades con música en vivo o grabada, pista de baile y servicio de restaurant-bar; y
- II. **Discoteca con venta de bebidas alcohólicas.-** Local de diversión que cuenta con pista para bailar y ofrece música grabada o en vivo, con música continúa desde su inicio y autorización para expender bebidas alcohólicas al copeo.

B) **De Bajo impacto:**

- I. Centros de consumo de bebidas alcohólicas:
  1. **Bar.-** Establecimiento que, de manera independiente o formando parte de otro giro, vende preponderantemente bebidas alcohólicas al copeo para su consumo en el mismo local, pudiendo de manera complementaria presentar música viva, grabada o videograbada;
  2. **Cantina.-** Establecimiento donde se expenden bebidas alcohólicas al copeo, para su consumo en el mismo local;
  3. **Centro de apuestas.-** Establecimiento en el que se expendan bebidas alcohólicas al copeo, en un espacio delimitado dentro del mismo, y en el cual se llevan a cabo juegos con apuestas o sorteos, con permiso vigente otorgado por la secretaría de gobernación;

4. **Expendio de bebidas de bajo contenido alcohólico en envase abierto.-** Establecimiento donde se expenden bebidas de bajo contenido alcohólico en envase abierto exclusivamente;
5. **Expendio de bebidas de bajo contenido alcohólico en envase abierto con alimentos.-** Establecimiento donde se expenden bebidas de bajo contenido alcohólico, como complemento al consumo de alimentos;
6. **Expendio de bebidas alcohólicas al copeo con alimentos.-** Local donde el consumo de bebidas alcohólicas será un complemento a la venta de alimentos exclusivamente;
7. **Peña.-** Establecimiento que proporciona servicio de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y en el que se ejecuta música local regional o folklórica por conjuntos o solistas;
8. **Restaurant-bar.-** Local donde se expenden bebidas alcohólicas al copeo con alimentos. podrán expendirse únicamente bebidas alcohólicas, cuando exista dentro del local, un área delimitada mediante desniveles, muros, cancelas o mamparas;
9. **Salón de fiestas con venta de bebidas alcohólicas.-** Establecimiento de diversión destinado para fiestas y bailes, en el que se venden bebidas alcohólicas para su consumo en el mismo local; y
10. **Servi-bar.-** Servicio que proporcionan exclusivamente los hoteles y moteles, donde se expenden bebidas alcohólicas en las habitaciones para consumo de sus huéspedes.

II. Establecimientos para venta de bebidas alcohólicas y alcohol potable:

1. **Almacén o distribuidora.-** Local autorizado para guardar bebidas alcohólicas y realizar la venta de las mismas al mayoreo, considerándose como tal, cuando la venta a un solo comprador consista en una caja o más;
2. **Depósito.-** Establecimiento donde se expenden bebidas de bajo contenido alcohólico en envase cerrado, como actividad principal y cuya venta sea al menudeo;
3. **Expendio de alcohol potable en envase cerrado.-** Local autorizado para la venta de alcohol potable de hasta 55 grados Gay Lussac, exclusivamente en envase cerrado con capacidad máxima de veinte litros. en ningún caso se autorizará la venta a granel;

4. **Expendio de bebidas de bajo contenido alcohólico en envase cerrado.-** Establecimiento donde se expenden bebidas de bajo contenido alcohólico en envase cerrado con otras actividades o giros y en el cual la venta de bebidas alcohólicas no es su actividad principal;
5. **Tiendas de autoservicio, abarrotes, tendajones y similares.-** Establecimientos que venden al público bebidas alcohólicas en envase cerrado, como actividad integrante de otro giro o servicio; y
6. **Vinícola.-** Local autorizado para expender bebidas alcohólicas exclusivamente en envase cerrado. no se permitirá la venta de alcohol.

III. Productores:

1. **Productor de bebidas alcohólicas.-** Persona física o moral autorizada para la elaboración y fabricación de alcohol y bebidas alcohólicas; y
2. **Productor de bebidas alcohólicas artesanales.-** Persona física o moral, no perteneciente a un consorcio, autorizada, que de manera independiente produce, almacena, distribuye y enajena bebidas alcohólicas de producción propia de alto y bajo contenido alcohólico; y cuyo establecimiento cuenta con sala de degustación, área en el interior o exterior para dar servicio de venta al mayoreo o menudeo en envase cerrado, y cuyo volumen de producción no exceda de los cinco millones de hectolitros anuales.

Para este efecto, se entenderá por bebida alcohólica artesanal aquélla en cuya elaboración no se utilicen productos transgénicos, ni aditivos químicos que alteren su composición y desarrollo natural en su proceso de fermentación, conforme a los procesos que en su caso establezcan las normas oficiales mexicanas aplicables.

**Artículo 271.-** Los establecimientos comerciales a que se refiere el artículo anterior, deberán atender a lo siguiente:

- I. El local donde se ejercerá el giro, cuente con acceso directo a la vialidad urbana y estar incomunicado del resto del inmueble del cual forma parte;
- II. De acuerdo al giro, contar con la aprobación de la Coordinación de Protección Civil y la Coordinación de Fiscalización;
- III. Contar con una distancia mínima de 100 cien metros lineales, entre accesos sobre la misma vialidad urbana de centros educativos, inmuebles

dedicados al culto, funerarias, clínicas u hospitales y giros similares a los aquí descritos, para los giros de alto impacto;

- IV. Contar con una distancia mínima de 50 cincuenta metros lineales entre los accesos con los establecimientos a que refiere el artículo anterior para los giros de bajo impacto; y,
- V. Contar con los cajones de estacionamiento fuera de la vialidad urbana, para servicio de clientes, que establece el capítulo VII del Título Tercero de este Reglamento.

**Artículo 272.-** Los giros de salones de fiesta con o sin venta o consumo de bebidas alcohólicas, de alto impacto, bares y demás establecimientos con espectáculos o música viva o grabada, además de cumplir con las condiciones señaladas en el artículo precedente, deberán estar acondicionados para evitar ruidos y juegos de luz, hacia el exterior y ajustarse a las disposiciones que al efecto fije la normatividad aplicable y la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente.

**Artículo 273.-** En todo lo no contemplado en este Reglamento respecto al presente capítulo, se actuará conforme a ley aplicable en materia de alcoholes.

## **CAPITULO IX DE LA EVALUACIÓN DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA**

**Artículo 274.-** Cuando el Uso de Suelo que se pretenda asignar a un predio, se encuentre dentro de los usos condicionados para el mismo, de acuerdo la zonificación establecida en el PMDUOET, el promovente previo a solicitar sus Permisos deberá de solicitar una Evaluación de Compatibilidad Urbanística.

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

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

## **CAPITULO X DE LOS IMPACTOS VIALES E IMPACTOS AMBIENTALES**

## **SECCION PRIMERA DE LOS IMPACTOS VIALES**

**Artículo 275.-** El impacto en la red de comunicación vial de los centros de población y en el sistema de transporte público, que ocasione o pueda ocasionar la ejecución, aprovechamiento u ocupación de cualquier construcción, obra, instalación o establecimiento de uso industrial, comercial o de servicios, deberá ser evaluado previo al otorgamiento del Permiso de Uso de Suelo.

Por lo anterior, en solicitudes de Permiso de Uso de Suelo para las obras señaladas en el artículo 309 del Código, se deberá presentar el Visto Bueno al Estudio de Impacto Vial emitido por la Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte).

## **SECCION SEGUNDA DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES**

**Artículo 276.-** Previo a la expedición del permiso de uso de suelo, el promovente deberá someter a la evaluación de impacto ambiental, ante la autoridad competente, aquellas obras o actividades señaladas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato y sus Reglamentos respectivos.

Tratándose de inmuebles donde se vaya a realizar algún tipo de construcción la autorización de impacto ambiental deberá obtenerse previo a la solicitud del permiso de construcción y tratándose de inmuebles ya edificados o predios a los cuales se les pretenda dar un uso sin realizar ningún tipo de construcción, la autorización deberá obtenerse previo a la solicitud de la autorización de uso y ocupación.

El estudio de impacto ambiental y su modalidad estarán definidos en base a los lineamientos y requisitos establecidos por la Secretaria de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del estado de Guanajuato, siendo esta Dependencia la competente de emitir el dictamen correspondiente.

## **CAPITULO XI DE LOS PARQUES URBANOS, JARDINES PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES**

**Artículo 277.-** Corresponde al Municipio, el establecimiento, protección, equipamiento, vigilancia, mantenimiento, administración y restauración de los

parques urbanos, jardines públicos y áreas verdes, plazas cívicas, glorietas, camellones y demás bienes municipales de uso común con cubierta vegetal.

La Coordinación de Ecología y Medio Ambiente propondrá las especies de flora que se empleen para las áreas verdes, atendiendo a las consideraciones contempladas en el PMDUOET.

**Artículo 278.-** El Ayuntamiento podrá celebrar convenios con los vecinos, asociaciones de habitantes, organizaciones sociales o empresariales y demás personas físicas o jurídico colectivas interesadas, para que participen en el cuidado, administración y mantenimiento de los parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes, plazas cívicas, glorietas, camellones y demás bienes municipales de uso común con cubierta vegetal, así como en la realización de acciones, proyectos y actividades culturales y de educación ambiental.

Los convenios celebrados y que se celebren en los términos de este artículo, no generarán derecho real alguno.

**Artículo 279.-** El daño ocasionado a las áreas verdes, se sancionará de acuerdo a lo establecido en la reglamentación municipal que en la materia de ecología y medio ambiente se encuentre vigente en el Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

## **CAPITULO XII DE LA PREVENCIÓN DE SINIESTROS Y RIESGOS**

**Artículo 280.-** Se tiene por objeto propiciar la seguridad de los individuos que habitan en el territorio municipal de los efectos de un desastre, provocado por agentes naturales o emergencias urbanas.

**Artículo 281.-** Previo a la expedición del permiso de uso de suelo comercial-SARE, en materia de alcoholes, comercial o industrial, el interesado deberá obtener de la Coordinación de Protección Civil, visto bueno en el que se especifiquen las restricciones y especificaciones que debe cumplir en materia de protección civil para mitigar daños a sus bienes y entorno.

**Artículo 282.-** Previo a la expedición del permiso de uso de suelo comercial-SARE, en materia de alcoholes, comercial o industrial, el interesado deberá obtener de la Coordinación de Fiscalización y Reglamentos, visto bueno en el que se especifiquen las restricciones y especificaciones que debe cumplir.

**Artículo 283.-** No se autorizará permiso de uso de suelo, en los siguientes casos:

- I. Cuando se ubiquen sobre materiales de depósitos inestables o con antecedentes de inestabilidad con una pendiente mayor al ángulo de reposo, o tengan aluviones naturales recientes, profundos o superficiales;

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

**Artículo 284.-** Queda prohibido el fraccionamiento, urbanización del suelo y la construcción de edificaciones, en los siguientes supuestos:

- I. En cauces y lechos de ríos, arroyos y escurrimientos;
- II. Cuando se ubiquen por debajo de 5 cinco metros de altura como mínimo a partir del Nivel de Aguas Máximo Extraordinario (NAME) de ríos, arroyos o cuerpos de agua;
- III. Cuando se ubiquen sobre áreas identificadas como zonas de peligro dentro del atlas municipal de riesgos del municipio de Pénjamo y,
- IV. Cuando tengan problemas o antecedentes de inundación o anegamiento.

**Artículo 285.-** Los giros y las edificaciones para vivienda deberán estar alejados, en las distancias que establece la normativa de la materia, para cada uno de los factores de riesgo siguientes:

- I. Ductos de petróleo o sus derivados;
- II. Vías férreas;
- III. Carreteras, caminos y brechas de competencia Municipal, Estatal y Federal;
- IV. Canales de conducción de agua a cielo abierto;
- V. Presas, ríos, arroyos, escurrimientos y cuerpos de agua; y,
- VI. Líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión.

**Artículo 286.-** Para el caso de las actividades previstas en el artículo 382 del Código, en base a la normatividad regulatoria de la Coordinación de Protección Civil, previo a la ocupación y operación del inmueble, los particulares deberán obtener autorización por parte de dicha dependencia a través de salvoconductos que la misma emita para tal fin.

**Artículo 287.-** Los predios con uso industrial de acuerdo al PMDUOET en las cuales se manejen productos altamente inflamables, explosivos o tóxicos deben tener el espacio libre suficiente para alojar sus posibles ampliaciones, considerando siempre las franjas de protección requeridas por las normas correspondientes.

**Artículo 288.-** Para los efectos de riesgos de incendio y similares, los usos del suelo y los usos de las edificaciones no habitacionales (industriales, comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas) se homologan al concepto de “centros de trabajo” de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) del Gobierno Federal y, por lo tanto, estarán sujetos a cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2000 y demás relativas aplicables.

### **CAPITULO XIII DE LAS ESTACIONES DE SERVICIOS DE COMBUSTIBLES**

**Artículo 289.-** El Uso de suelo para estaciones de servicio de combustibles establecidas en este capítulo, se someterán a consideración del ayuntamiento.

**Artículo 290.-** Las estaciones de servicio de combustible además de las medidas de seguridad, que se establecen en el presente capítulo, para su autorización deberán observar lo siguiente:

- I. Solo se autorizarán sobre avenidas calificadas como primarias y de superiores características, y;

- II. No se autorizarán las estaciones de servicio a menos de un kilómetro de otra existente sobre la misma avenida, salvo que esta cuente con camellón u obstáculos que impidan el retorno, en cuyo caso se podrá autorizar en la acera contraria sin observar la distancia; queda a consideración de la dirección el solicitar al promovente el estudio y evaluación de riesgos aplicable, a fin de establecer la restricción de separación entre estaciones de servicio.

## **SECCIÓN PRIMERA**

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

**Artículo 291.-** Las estaciones de servicio de gasolina y/o diésel únicamente podrán autorizarse de conformidad con lo establecido en el PMDUOET; debiendo cumplir con todos los lineamientos que se mencionan en el presente Reglamento y con la normativa aplicable en la materia.

**Artículo 292.-** Las estaciones de servicio de gasolina y/o diésel se clasifican dentro de las actividades de alto impacto, y su compatibilidad estará condicionada a las Normas Oficiales Mexicanas, al Manual de Especificaciones Generales para Proyecto y Construcción de Estaciones de Servicio expedido por PEMEX, con la normativa aplicable en la materia, así como respetar lo siguiente:

- I. El predio o lote en caso de colindar con vivienda o zona con uso habitacional predominante deberá contar con una zona de restricción en la colindancia compartida con el uso mencionado que deberá ser del 10% diez por ciento de la superficie total del desarrollo, distribuida de manera uniforme en el perímetro del mismo;
- II. En zona habitacional de alta densidad, así como lo indicado en el artículo 382 del Código, se debe de conservar al menos la distancia establecida en el estudio y evaluación de riesgos aplicable, entre dicha zona y la estación de servicio;
- III. La estación de servicio debe localizarse al menos la distancia establecida en el estudio y evaluación de riesgos correspondiente con respecto a una planta de almacenamiento de gas L.P. o estación de carburación;
- IV. El predio debe localizarse al menos a la distancia establecida en el estudio y evaluación de riesgos correspondiente, de aquellos usos de actividades de riesgo e industrias que empleen química, soldadura, fundición, entre otros;
- V. Las distancias mencionadas en las fracciones anteriores, son de la bocanoma hasta el paramento del uso mencionado;

- VI. Debe contratar y mantener vigente un seguro o garantía que cubra la responsabilidad por daños a terceros mismo que deberá presentar anualmente a la Dirección durante el primer bimestre del año en curso; y,
- VII. El predio deberá estar delimitado con un muro de material pétreo, con una altura mínima de 3.00 tres metros, en colindancias;

Toda estación de servicio destinará el 10% de la superficie total de la estación para zona de restricción, misma que se distribuirá de manera uniforme en el perímetro de la misma, dicha superficie deberá ser de al menos 3.00 tres metros de ancho en frentes principales y de 1.50 un metro con cincuenta centímetros en el resto del mismo, esta superficie se destinará a áreas verdes, atendiendo lo establecido en la norma técnica aplicable.

**Artículo 293.-** Todas las zonas de restricción, generadas por el estudio de riesgo, o por la colindancia con inmuebles o dispuestas por la Dirección deberán estar confinadas al interior del predio.

**Artículo 294.-** Por su localización respecto a la manzana se autorizarán hasta tres accesos o salidas como máximo, en base a la ubicación del predio en la manzana; y estos siempre deberán darse a la vialidad primaria y/o secundaria.

**Artículo 295.-** 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.

**Artículo 296.-** La señalización externa que se pretenda instalar sobre vías de comunicación terrestre, podrá ser integrada en placas que indiquen la diversidad de servicios que ofrecen, evitando la exageración de leyendas y textos. La instalación de estas señales deberá estar autorizada por la autoridad competente en la materia.

**Artículo 297.-** Las estaciones de servicio, que en el interior cuenten con servicios complementarios, deberán prever en el proyecto arquitectónico el área de estacionamiento cumpliendo los requerimientos de estacionamiento establecidos en el capítulo VII del Título Tercero de este Reglamento.

**Artículo 298.-** Una vez otorgado el permiso de uso de suelo, el promovente deberá de solicitar el permiso de construcción correspondiente, designando un director responsable de obra y un perito responsable solidario de instalaciones; en dicho permiso la Dirección señalará los lineamientos que deberán respetar para la construcción de la estación de servicio.

**Artículo 299.-** Previo a obtener el permiso de construcción, las estaciones de servicio requerirán la resolución procedente expedida por la SEMARNAT y el visto bueno de la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente.

**Artículo 300.-** Las estaciones de servicio para obtener su Constancia de terminación de obra deberán presentar a la Dirección adicionalmente a lo establecido en el artículo 46 del presente reglamento, el Programa Interno de Protección Civil y el Plan de Contingencias, autorizados por la Coordinación de Protección Civil, antes del inicio de operaciones.

**Artículo 301.-** La estación de servicio no podrá ser ocupada hasta en tanto se obtenga el dictamen de medidas de seguridad, expedido por la Coordinación de Protección Civil y la Constancia de terminación de obra emitida por la Dirección.

**Artículo 302.-** Para obtener el dictamen de medidas de seguridad en bienes inmuebles ante la Coordinación de Protección Civil, será necesario que el interesado entregue oficio de autorización de PEMEX, donde se indique que las instalaciones cumplen con las normas de seguridad para el suministro y abasto de combustible, siendo el propietario el único responsable de la estación de servicio del funcionamiento y mantenimiento, liberando de responsabilidad al municipio por cualquier desperfecto, irregularidad o mal uso de las instalaciones.

**Artículo 303.-** El CMAPP o el CEAPS según corresponda, será la entidad responsable de vigilar la calidad del agua que se deposite en los drenajes municipales, por lo que se requerirá a los propietarios de las estaciones de servicio la implementación y operación de sistemas de tratamiento para que las características de calidad del agua se ajusten a los niveles previstos en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes, debiendo tramitar su permiso de descarga de aguas residuales.

**Artículo 304.-** Para la autorización de los servicios complementarios en las estaciones de servicio, se deberá de considerar lo que dispone el presente Reglamento.

**Artículo 305.-** Para la clasificación de las estaciones, de acuerdo al tipo de servicio que proporcionan, capacidad de almacenamiento, y ubicación, se deberá consultar y ajustar a los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

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

**Artículo 306.-** 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 y demás normatividad aplicable.

**Artículo 307.-** Las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural se clasifican dentro de giros de alto impacto, cuya compatibilidad estará condicionada a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas y la Secretaría de Energía correspondientes, el presente título y lo señalado por la autoridad competente en materia de impacto ambiental.

**Artículo 308.-** Para el supuesto aplicable a las estaciones de gas L.P. y gas natural con almacenamiento fijo, se consideran las siguientes definiciones:

- I. **Gas Licuado de Petróleo (gas L.P.):** Se entiende por gas licuado de petróleo, o gas L.P., el combustible que se almacena, transporta y suministra a presión, en estado líquido, en cuya composición química predominan los hidrocarburos butano y propano o sus mezclas;
- II. **Gas natural licuado:** La mezcla de hidrocarburos en estado líquido compuesta principalmente por metano;
- III. **Estación de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural:** es un sistema fijo y permanente para suministrar gas a tanques instalados permanentemente en vehículos de combustión interna que utilizan gas L.P. como carburante y para su propulsión;
- IV. **Estaciones de gas L.P. y gas natural para carburación:** Es un sistema fijo y permanente para almacenar y suministrar gas, exclusivamente a los recipientes instalados en vehículos que lo utilicen como combustible, pudiendo contar con elementos complementarios para su funcionamiento todo esto incluido en los planos correspondientes;
- V. **Áreas de trasiego:** Lugares donde se realizan operaciones de suministro (carga de autotanques), área de recepción (descarga de autotanque), área de llenado (llenado de tanques de carburación);
- VI. **Recipientes de almacenamiento de gas L.P. y gas natural:** Recipientes cuyas características se ajustan a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes, o la correspondiente a su fecha de fabricación, y;
- VII. **Plantas de almacenamiento de gas L.P.:** Área de almacenamiento de gas L.P. donde se puede comercializar, almacenar y distribuir, así como se puede albergar a los vehículos de reparto.

**Artículo 309.-** Para la clasificación de las estaciones, de acuerdo al tipo de servicio que proporcionan, capacidad de almacenamiento, y ubicación, se deberá consultar y ajustar a los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

**Artículo 310.-** 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.

**Artículo 311.-** 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.

**Artículo 312.-** El predio propuesto, debe garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, de gas L.P. áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural que establece el Reglamento de Distribución de Gas Licuado de Petróleo y las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

**Artículo 313.-** En la urbanización y ubicación del área donde se pretenda construir una estación de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, deberán cumplirse los requisitos generales señalados en las normas correspondientes y, en su caso, con las condiciones particulares que establece el presente título.

**Artículo 314.-** En el área donde se pretenda ubicar y construir una estación de carburación de gas L.P., además de cumplir con los requisitos que señalen las Normas Oficiales Mexicanas vigentes en la materia, se deberán cumplir los requisitos generales siguientes:

- I. Las colindancias y sus construcciones deberán estar libres de riesgos a una distancia establecida por el estudio y evaluación de riesgos correspondiente, para garantizar 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 deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos, la autoridad competente hará el análisis y desarrollo de medidas de protección;
- V. Las estaciones ubicadas al margen de carreteras deben contar con carriles de aceleración y/o desaceleración atendiendo a lo dispuesto, de manera supletoria, lo establecido en la norma de la SCT aplicable al caso;
- VI. En las estaciones que den servicio al público, el tanque de almacenamiento deberá estar ubicado a una distancia mínima de 250.00 m doscientos cincuenta metros, con respecto a centros hospitalarios, educativos y de reunión masiva;
- VII. Las oficinas destinadas a control administrativo de la estación y atención al público deben contar con las medidas de seguridad aplicables avaladas por la Coordinación de protección civil;
- VIII. Las estaciones comerciales deberán contar con servicios sanitarios públicos 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 CMAPP o CEAPS según corresponda; y,
- X. Cuando en la zona no se haya instalado el sistema de alcantarillado municipal, se debe cumplir con las especificaciones que señale CMAPP o CEAPS según corresponda.

**Artículo 315.-** 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 comercial colinde con construcciones, debe estar delimitada por bardas o muros ciegos de material incombustible con la altura máxima de 3.00 tres metros sobre el Nivel de piso terminado;
- IV. La vegetación de ornato sólo será permitida fuera de las zonas marcadas en la fracción anterior y debe mantenerse siempre verde;
- V. La estación contará con accesos de dimensiones adecuadas para permitir la fácil entrada y salida de vehículos y personas de modo que los movimientos de los mismos no entorpezcan el tránsito, y garanticen la seguridad del peatón;
- VI. No debe existir estacionamiento de vehículos en la zona de maniobras y trasiego;
- VII. El área de almacenamiento debe estar protegida perimetralmente por lo menos con malla ciclón o de material no combustible y tener una altura mínima de un metro con treinta centímetros sobre Nivel de piso terminado, a fin de evitar el paso a personas ajenas a la estación;
- VIII. La zona de recipientes de almacenamiento tipo intemperie debe quedar delimitada como mínimo, por murete de concreto armado con una altura de tres metros;
- IX. Cuando se instalen recipientes tipo intemperie, la zona donde se ubiquen deberá tener piso de concreto y contar con desnivel que permita el desalojo de las aguas pluviales;
- X. En el interior de las estaciones de carburación, no deben existir talleres en las áreas de almacenamiento y trasiego; y,
- XI. En las plantas de almacenamiento de gas, los talleres que se ubiquen en las estaciones de servicio, deberán cumplir con las distancias estipuladas en las Normas Oficiales Mexicanas de la materia.

**Artículo 316.-** 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 la distancia que disponga el estudio y evaluación de riesgos correspondiente con respecto a otra estación de servicio;

- III. El predio debe localizarse a la distancia que disponga el estudio y evaluación de riesgos correspondiente respecto 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;
- IV. El predio deberá estar delimitado con barda, con una altura mínima de 3.00 tres metros, en colindancias; y,
- V. El predio deberá contar con franjas de 3.00 tres metros en frentes principales y franja de tres metros en el resto de las colindancias, cuya superficie será destinada a áreas verdes.

**Artículo 317.-** El tipo de señalamiento informativo, restrictivo y de destino en áreas externas a las estaciones de servicio deberá sujetarse a las especificaciones que establecen los manuales técnicos emitidos por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

**Artículo 318.-** 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 Coordinación de Protección Civil, en el momento de solicitar el permiso de construcción.

**Artículo 319.-** Una vez otorgado el permiso de uso de suelo, el promovente deberá de solicitar el permiso de construcción correspondiente, designando un director responsable de obra y un perito responsable solidario de instalaciones; en dicho permiso la Dirección señalará los lineamientos que deberán respetar para la construcción de la estación de servicio.

**Artículo 320.-** Para solicitar el dictamen de medidas de seguridad en bienes inmuebles, ante la Coordinación 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.

**Artículo 321.-** Las estaciones de servicio para obtener su Constancia de terminación de obra deberán presentar a la Dirección adicionalmente a lo establecido en el artículo 46 del presente reglamento, el Programa Interno de Protección Civil y el Plan de Contingencias, autorizados por la Coordinación de Protección Civil, antes del inicio de operaciones.

## **TÍTULO CUARTO DE LA VIALIDAD URBANA E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA**

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 322.-** La planeación, construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura pública, así como el equipamiento urbano, estarán sujetas a las disposiciones del Código, y al presente Reglamento.

**Artículo 323.-** La vialidad urbana o vía pública es propiedad municipal, al igual que todos los demás bienes de uso común o destinados a un servicio público serán propiedad municipal y en consecuencia los mismos serán inalienables, inembargables e imprescriptibles, y se rigen por las disposiciones contenidas en el Capítulo III, del Título Octavo de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

La vialidad urbana o vía pública es todo espacio de uso y dominio público, destinado al libre tránsito vehicular y peatonal permitiendo dar acceso a los inmuebles colindantes.

**Artículo 324.-** Es característica propia de la vialidad urbana, el servir para la ventilación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical sobre la traza que indica el alineamiento oficial o lindero de la vialidad urbana.

**Artículo 325.-** No se expedirá constancia de alineamiento y número oficial, permiso de construcción, permiso de construcción especializada, orden, ni autorización alguna para instalación de servicios públicos en predios que invadan la vía pública.

**Artículo 326.-** Queda prohibido impedir el libre tránsito por la vialidad urbana, colocando cercas, bardas, topes, mallas, puertas, cadenas, rieles, mojoneras o cualquier otro obstáculo, salvo las autorizadas por la Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte), para el control de velocidad y demás dispositivos de seguridad vial.

Así mismo no deberá obstruir los accesos y anuncios autorizados a terceras personas.

**Artículo 327.-** Los permisos que la Dirección, o la Dirección de Seguridad Pública, Movilidad, Fiscalización y Protección Civil otorguen para la ocupación, uso y aprovechamiento de la vialidad urbana o cualesquiera otros destinados a un servicio público, no crearán ningún derecho real o posesorio.

Los permisos o concesiones serán siempre revocables, intransferibles y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, expedito y seguro tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general, de cualquiera de los fines a que esté destinada la vialidad urbana y los bienes mencionados.

**Artículo 328.-** Los escombros, excavaciones o cualquier otro obstáculo en la vialidad urbana originados por obras públicas o privadas, deberán ser señalados con banderas, anuncios o vallas alternas y señales luminosas durante la noche.

Las dimensiones y características de la señalización vial serán fijadas por la Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte), en base al manual de dispositivos para el control del tránsito en calles y carreteras, emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y se deberá mantener visible para evitar accidentes.

Los daños causados a terceros por la falta de señalización apropiada, serán reparados por el propietario de la obra u obstáculos, contratista, perito o responsable de la ocupación.

**Artículo 329.-** Cuando por la ejecución de una obra se produzcan daños a cualquier infraestructura pública o propiedad privada, la reparación de los daños será por cuenta del dueño de la obra, sí el daño se causa al hacer uso de una concesión o de un permiso de cualquiera naturaleza que haya otorgado la Dirección, en ambos casos podrá suspenderse dicho permiso hasta que el daño sea reparado.

**Artículo 330.-** La determinación de vía pública oficial la realizará el Ayuntamiento a través de los planos de alineamiento, números oficiales y derechos de vía que formen parte integrante de la documentación técnica del PMDUOET, y del presente Reglamento, que en su caso se dicten.

Cuando todo servicio público municipal pase por un predio particular, solo por este hecho pasara a dominio público del municipio de Pénjamo, Guanajuato.

**Artículo 331.-** La Dirección tendrá la facultad de emitir las constancias de baja de superficie cuando los predios resulten afectados por obras de infraestructura pública, desastres naturales y derecho de vía.

**Artículo 332.-** Aprobado un fraccionamiento, los inmuebles que en el plano oficial aparezcan como destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público, así como las marcadas como áreas de donación, pasarán por este solo hecho, al dominio público del municipio de Pénjamo, Guanajuato, sujetándose a lo dispuesto por el PMDUOET, y al Código, y deberán ser escriturados a favor del Municipio.

**Artículo 333.-** La Dirección remitirá copias del plano oficial de todo inmueble que sea consignado como vialidad urbana, al Registro Público de la Propiedad, y al Catastro Municipal para los registros y cancelaciones correspondientes.

**Artículo 334.-** Los Notarios Públicos en sus trámites de escrituración de inmuebles deberán en todo momento respetar lo señalado en el Código y en este Reglamento, y en ningún momento podrán otorgar por sí mismos, permisos de división, fusión de cuentas, servidumbre de paso, si no está autorizada por autoridad competente para tal efecto.

## **CAPÍTULO II DEL USO DE LA VÍA PÚBLICA**

**Artículo 335.-** Ninguna persona física o moral, así como de las dependencias y entidades públicas, podrá proceder a ejecutar construcciones, modificaciones o reparaciones en la vía pública, ni ejecutar obra que de alguna manera modifique las existentes, sin autorización de la Dirección.

**Artículo 336.-** Las personas físicas o jurídico colectiva cuyas actividades de planeación, diseño, construcción, operación y mantenimiento de estructuras generen algún efecto en la vialidad urbana, deberán presentar a la Dirección sus programas de obras para su aprobación. Tratándose de las Dependencias y Entidades Públicas lo harán al inicio de cada ejercicio anual.

**Artículo 337.-** En correspondencia con el PMDUOET, se requiere autorización de la Dirección para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con materiales de construcción, escombros, tapiales o andamios, y/o cualquier tipo de herramienta propia de la construcción;
- III. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, construcciones provisionales o mobiliario urbano;
- IV. Construir instalaciones especializadas subterráneas o aéreas en la vía pública; y,
- V. Cualquier otra acción u obra que determine la Dirección.

La Dirección al otorgar autorización para las obras señaladas con anterioridad, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de las áreas verdes, pavimentos, guarniciones, banquetas y zonas arboladas afectadas y

los horarios en que deberán efectuarse, así como el tiempo para la ejecución de dichas obras, modificaciones y/o reparaciones.

**Artículo 338.-** Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar al estado original de la vía pública, restauraciones que deberán ser de la misma calidad e imagen de las que se destruyeron o modificaron, o al pago de su importe cuando el Municipio y/o la Dirección de Obras Públicas en su rebeldía las realicen.

**Artículo 339.-** Para obtener la autorización para realizar cualquiera de las obras descritas en el artículo 337, el interesado deberá presentar su solicitud ante la Dirección, anexando los requisitos establecidos en el Manual.

**Artículo 340.-** Para la expedición del permiso de construcción especializada para realizar trabajos en la vía pública, se deberán cumplir las disposiciones establecidas en el Manual.

**Artículo 341.-** Previo a emitir el permiso correspondiente, la Dirección determinará las dependencias que deberán emitir su autorización para la intervención, previa ejecución de los trabajos.

**Artículo 342.-** En casos de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligados a dar aviso y a solicitar el permiso correspondiente en un plazo de 03 tres días hábiles, a partir de aquél en que se inicien dichas obras.

Cuando se tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligado el municipio a pagar cantidad alguna y el costo de retiro será cubierto por el propietario, poseedor o la persona jurídico colectiva correspondiente.

**Artículo 343.-** En ningún caso las obras, reparaciones u ocupación de la vía pública deben ser obstáculo para el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes, y cuando así fuere se ofrecerán alternativas de tránsito.

**Artículo 344.-** No se autorizará a los particulares el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción hacia la vía pública ya sea en superficie, vía aérea o Subterránea;
- II. Para obras destinadas a actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- III. Para conducir líquidos por su superficie;
- IV. Para depósitos de basura y otros desechos;

- V. Para construir o instalar cualquier elemento u obra que no sea parte de un servicio público o establecimiento fijo o semifijo, que no observe las restricciones establecidas en este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia;
- VI. Para colocar anuncios de cualquier tipo que contravengan lo dispuesto en el presente Reglamento;
- VII. Para escalones o rampas sobre el nivel de la banqueta o vialidades para el acceso a predios particulares; y,
- VIII. Para aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público.

**Artículo 345.-** Para ocupar la vía pública, con motivo de alguna obra, modificación o reparación de alguna construcción, tal ocupación será transitoria, y nunca en forma definitiva, y se necesitará la licencia o permiso de la Dirección.

**Artículo 346.-** Los permisos o concesiones que la Dirección otorgue para el uso de la vía pública u otros bienes de uso común o destinado a un servicio público no crean ningún derecho real o accesorio a favor del permisario o concesionario.

**Artículo 347.-** Los materiales de construcción y los escombros de las obras podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de la vialidad urbana, sin invadir la superficie de rodamiento, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la Dirección para cada caso, previa solicitud.

**Artículo 348.-** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse en la vialidad urbana durante los horarios que fije la Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte).

**Artículo 349.-** En las obras privadas, se concederá un máximo de 72 setenta y dos horas para que los escombros que resulten sean retirados, no pudiendo ocupar la vía pública con materiales de construcción y material pétreo.

**Artículo 350.-** En la zona centro de la cabecera municipal, queda prohibido ocupar la vía pública, con material o escombros dentro del horario comprendido de las 7:00 siete horas a las 18:00 dieciocho horas.

**Artículo 351.-** En toda ocupación o intervención de la vía pública, se deberá colocar señalética vial y de protección para evitar accidentes durante el día y claramente visibles durante la noche por los propietarios o encargados de obra.

Los escombros, excavaciones y cualquier obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas deberán contar con la señalética apropiada la cual será claramente visible tanto en el día como en la noche.

**Artículo 352.-** La Dirección establecerá las restricciones para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para entrada de vehículos, así como las características, normas y tipos para las rampas de servicio a personas con discapacidad y ordenará el uso de rampas móviles cuando corresponda.

Los cortes en aceras y guarniciones para rampas en las entradas de los 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 del 2%, y por ningún motivo se aceptarán rampas con superficies lisas o resbalosas, sobre las banquetas no se permitirá la construcción de escalones para accesos.

Los cortes en banquetas y guarniciones para rampas para minusválidos y para acceso de vehículos a inmuebles serán de superficie con acabado áspero o escobillado, dicha rampa no deberá invadir el arroyo vehicular, sobre las banquetas no se permitirá la construcción de escalones para accesos.

**Artículo 353.-** La ruptura del pavimento o banquetas en la vía pública, que tengan por objeto la ejecución de obras públicas o privadas, requerirá licencia o permiso previo de la Dirección, la que fijará, en cada caso, las condiciones bajo las cuales se concederá.

El ejecutor de la acción del párrafo anterior estará obligado a la reparación correspondiente, en base a las Normas Técnicas aplicables.

**Artículo 354.-** Ningún elemento estructural, arquitectónico o de protección situado a una altura menor de 2.50 dos metros con cincuenta centímetros, podrá sobresalir del alineamiento. Los que se encuentren a una altura mayor se sujetarán a lo siguiente:

- I. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada como pilastras, jardineras, marcos de puertas y ventanas, repisas, cornisas y cejas, podrán sobresalir del alineamiento hasta 10 cm (diez centímetros);
- II. En las zonas típicas de la ciudad, los balcones abiertos podrán sobresalir del alineamiento hasta 40 cm (cuarenta centímetros) siempre que ninguno de los elementos esté a menos de 2 dos metros de una línea de transmisión eléctrica;
- III. Las rejas en ventanas, podrán sobresalir del alineamiento hasta 10 cm (diez centímetros); y,
- IV. Las hojas de puertas y ventanas que estén ubicadas en alguna planta alta, podrán abrirse al exterior siempre que ninguno de sus elementos esté a una distancia menor de dos metros de una línea de transmisión eléctrica, telefónica o de cualquier otro servicio, y cuando se localicen en planta baja no podrán ser abatibles hacia el exterior.

**Artículo 355.-** No se permitirá que las bajadas de aguas pluviales sean encausadas directamente a la vía pública, estas deberán ser captadas al interior del inmueble y canalizadas a la red municipal. Los techos, balcones, voladizos y en general cualquier saliente, deberán drenarse de manera que se evite absolutamente la caída y escurrimiento de agua sobre la vía pública o sobre predios colindantes; para ello los propietarios deberán tener su descarga pluvial dentro de los muros de la construcción.

**Artículo 356.-** La Dirección establecerá las medidas administrativas y legales necesarias para mantener o recuperar la posesión de las vialidades urbanas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público del municipio de Pénjamo, Guanajuato, así como para remover cualquier obstáculo, impedimento o estorbo, de acuerdo con la legislación vigente.

Quienes estorben el aprovechamiento de las vías o bienes mencionados, además de las responsabilidades en que incurran, perderán las obras que hubiesen ejecutado y éstas podrán ser destruidas por la Dirección.

**Artículo 357.-** El que ocupe la vialidad urbana con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas por su cuenta, cuando la Dirección lo requiera y en su defecto, la Dirección de Obras Públicas llevará a cabo el retiro o demolición de las obras con cargo al propietario, poseedor o usufructuario.

### **CAPÍTULO III DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA**

**Artículo 358.-** Se consideran redes de infraestructura pública:

- I. Agua potable y drenaje;
- II. Alumbrado público y red de energía eléctrica;
- III. Telefonía;
- IV. Gas cuando el suministro se lleve a cabo a través de una red en vialidad urbana;
- V. Señalamientos de nomenclatura de calles;
- VI. Guarniciones y banquetas;
- VII. Áreas ajardinadas; y,

VIII. Cualquiera otra de acuerdo a sus características y funciones, sea asimilable a las anteriores.

**Artículo 359.-** Las redes de infraestructura pública, se clasifican en:

- I. **Aéreas:** Que, por sus requerimientos se ubican por encima del espacio terrestre;
- II. **De superficie:** Todas aquellas cuya instalación se realiza dentro del ámbito territorial que comprende la jurisdicción del municipio; y,
- III. **Subterráneas:** Las redes tendidas en el subsuelo.

**Artículo 360.-** Para la obtención del servicio de redes, el interesado deberá cumplir con los requisitos que el organismo operador correspondiente; además de describir las características que tendrán los elementos de conexión, de conformidad a las Normas Técnicas.

**Artículo 361.-** El promovente o perito de obra señalarán en el lugar donde se ejecute la obra, de acuerdo al proyecto, su nivel de elevación o subterráneo, la posición de cada conexión o servicio, atendiendo a las Normas Técnicas.

#### **CAPÍTULO IV DE LAS INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y ÁREAS EN VÍA PÚBLICA**

**Artículo 362.-** Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas, agua y cualquier otro, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones, previa autorización del organismo operador correspondiente de acuerdo a su normativa.

En las instalaciones correspondientes a drenajes pluviales y/o sanitarios, estas deberán de localizarse preferentemente sobre el arroyo vehicular, previa autorización del organismo operador correspondiente de acuerdo a su normativa.

**Artículo 363.-** La Dirección, podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el artículo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera.

**Artículo 364.-** La Dirección fijará en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.

**Artículo 365.-** No se permitirán instalaciones subterráneas y aéreas que crucen predios de terceros.

**Artículo 366.-** Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse de acuerdo a los parámetros que establezca la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

**Artículo 367.-** Los propietarios de postes o instalaciones que se encuentren en la vialidad urbana, deben mantenerlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de usarse.

**Artículo 368.-** No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ello se impida la entrada a un inmueble, por razones de seguridad, por modificación a la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vialidad urbana que lo requiera.

Si el acceso al predio se construye estando ya colocados el poste o la instalación, el cambio o retiro de cualquiera de ellos, serán por cuenta del promovente.

La Dirección podrá ordenar su retiro o cambio de ubicación de los postes o instalaciones, estableciendo el plazo para hacerlo. Si el propietario no lo hiciere, la Dirección dará la instrucción de la realización de la obra a la Dirección de Obras Públicas, con cargo al propietario de la instalación.

Para la colocación postes ya sea de instalaciones nuevas o reubicación de existentes, deberán de ubicarse alineado entre el lindero de la o las propiedades.

## **TÍTULO QUINTO DE LA NOMENCLATURA, NÚMERO OFICIAL Y ALINEAMIENTO**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 369.-** La nomenclatura tiene por objeto identificar y facilitar la localización de los bienes de uso común destinados a la vialidad, así como de las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines, propiciando de este modo su ordenamiento.

**Artículo 370.-** La Dirección someterá a aprobación del Ayuntamiento, la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas, a excepción de los fraccionamientos.

**Artículo 371.-** 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, en la mancha urbana de su cabecera municipal, de sus delegaciones y sus reservas para el crecimiento futuro.

**Artículo 372.-** No existirán bienes de uso común destinados a la vialidad, ni colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines, sin nomenclatura, correspondiéndole a la Dirección su asignación y su modificación previa aprobación del Ayuntamiento.

**Artículo 373.-** La Coordinación de Cartografía será la responsable de mantener actualizada la Cartografía Municipal, donde se incluirán las modificaciones a la nomenclatura oficial y las asignaciones de nomenclatura de nueva creación

**Artículo 374.-** Queda estrictamente prohibido;

- I. Dañar, obstaculizar, ocultar o quitar las placas de nomenclatura o los señalamientos que indiquen la numeración oficial;
- II. Borrar, modificar o alterar el texto contenido en las placas de nomenclatura o en los señalamientos que indiquen la numeración oficial;
- III. Impedir la colocación de las placas de nomenclatura; y,
- IV. Cambiar la nomenclatura o numeración oficial, sin la autorización correspondiente.

## **CAPÍTULO II DE LA NOMENCLATURA**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LAS NORMAS PARA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA**

**Artículo 375.-** Compete a la Dirección proponer al Ayuntamiento para su aprobación, la nomenclatura oficial de las vialidades, plazas, jardines públicos, fraccionamientos, conjuntos habitacionales y otras áreas públicas.

**Artículo 376.-** El Ayuntamiento por conducto de la Secretaria del Ayuntamiento, notificará a la Dirección la nomenclatura oficial aprobada por este, para que a su vez la Dirección notifique al propietario y a las dependencias oficiales que lo requieran.

**Artículo 377.-** La Dirección podrá ordenar el cambio de nomenclatura, para lo cual lo notificará al propietario o poseedor, en un lapso de 90 noventa días.

En tal caso, la Dirección dará cuenta de ello a las Dependencias y Entidades correspondientes, al Departamento de Catastro, así como al Registro Público de la Propiedad, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

**Artículo 378.-** Toda la nomenclatura pública será obligatoria y deberá colocarse de manera clara, visible y legible, cuidando la integración al contexto circundante.

**Artículo 379.-** La nomenclatura deberá ser uniforme, para lo cual las propuestas de asignación deberán registrarse bajo los lineamientos siguientes:

- I. Proponer nombres nuevos no existentes en la cartografía básica de nomenclatura;
- II. Que corresponda a una familia temática, claramente reconocible como tal;
- III. Asignar una misma nomenclatura para todo lo largo y ancho de los cauces correspondientes a las vialidades, aún y cuando esta tenga un amplio camellón o un espacio verde intermedio o se ubiquen en distintas colonias, fraccionamientos o barrios;
- IV. Para casos de personas vivas o ya fallecidas, deberán corresponder a aquéllas que tengan un antecedente histórico que indique que eso fue alguien sobresaliente en cualquier aspecto, habiendo sido protagonistas de un acto heroico, altruista, científico, de mérito cívico, o bien, que se hubiere distinguido por servicios prestados al municipio, al estado o a la patria, para lo cual se referirá su nombre completo y correcto;
- V. Procurar que se resalten las tradiciones, eventos y fechas históricas en que se conmemoren sucesos importantes;
- VI. Que exista congruencia entre la nomenclatura y la estructura urbana de la ciudad;
- VII. Que sea en idioma español con excepción de nombres propios y lenguas o dialectos nativos de los Estados Unidos Mexicanos; y
- VIII. Que la nomenclatura no tenga palabras confusas, ofensivas, injuriosas o contrarias a las buenas costumbres.

**Artículo 380.-** En los asentamientos irregulares, la Dirección podrá asignar la nomenclatura respectiva, previo al análisis, siempre y cuando el mismo se encuentre en proceso de regularización en cuanto a la tenencia de la tierra; una vez concluido el trámite de regularización deberán tramitar la nomenclatura oficial.

**Artículo 381.-** Para resolver los problemas de nomenclatura, la Dirección realizará las acciones siguientes:

- I. Asignar la misma nomenclatura a todo lo largo de las vialidades, cuando la estructura vial urbana se hubiere modificado;

- II. Tomar como familia temática el mayor número de bienes de uso común destinados a la vialidad que compartan un mismo tema, procediendo a cambiar la nomenclatura de aquéllos que no correspondan a dicha familia temática;
- III. Cuando se presenten casos de nomenclatura repetida, proponer cambio de nomenclatura por alguna que corresponda a la familia temática de la colonia, fraccionamiento o barrio;
- IV. Mantener y extender en toda su longitud la nomenclatura más importante por su historia o ubicación urbana, en los casos una misma vialidad urbana y que corresponda a la misma colonia, fraccionamiento o barrio, tenga designada dos o más nomenclaturas;
- V. Asignar a las vialidades urbanas en zonas regularizadas, a las cuales no se les haya designado nomenclatura, alguna que no esté en la cartografía básica de nomenclatura y que corresponda a la familia temática de la zona; y,
- VI. La Dirección, apoyada por la Unidad de Planeación, podrá por excepción, determinar que permanezca nomenclatura distinta en todo lo largo de los cauces correspondientes a las vialidades, cuando sea relevante y trascendente, el arraigo de la nomenclatura existente, por las tradiciones, eventos y fechas históricas.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS PROPUESTAS PARA CAMBIO DE NOMENCLATURA Y SU PROCEDIMIENTO**

**Artículo 382.-** Las propuestas de cambio de nomenclatura deberán sujetarse a los lineamientos señalados en el artículo 381 del presente ordenamiento, asimismo la Dirección propondrá y decidirá de algún cambio cuando su finalidad sea regularizar la misma o cuando exista una propuesta que a su consideración tenga un impacto positivo para el municipio.

**Artículo 383.-** La nomenclatura se podrá cambiar, modificar o regularizar cuando:

- I. Exista nomenclatura repetida en vialidades urbanas que se ubican en distintas colonias, fraccionamientos o barrios;
- II. Una misma vialidad urbana en sus diferentes tramos o cuadras, cuente con diferente nomenclatura; y,
- III. No cuenten con nomenclatura los bienes de uso común o vialidades.

**Artículo 384.-** Las propuestas de cambio de nomenclatura podrán ser presentadas por cualquier habitante de la zona de influencia donde se pretenda realizar la modificación ante la Dirección, siendo esta última quien dictaminará al respecto.

**Artículo 385.-** Tratándose de propuestas de cambio de nomenclatura que no sean motivadas para regularizar algún problema en esta materia y para el caso de que la Dirección las autorice, le corresponderá al solicitante instalar a su costa las placas de nomenclatura.

**Artículo 386.-** 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 oficial con fotografía de cada uno del o de los interesados;
- 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;
- V. Señalar domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos;
- VI. Proporcionar número telefónico y correo electrónico, para el caso de que se cuenten con los mismos;
- VII. Un plano que indique el lugar en el que se pretende cambiar la nomenclatura;
- VIII. Análisis en el que se identifique claramente la nomenclatura existente, la propuesta de cambio y el motivo por el cual se realiza dicha propuesta;
- IX. Para el caso de que la propuesta se refiera a nombres propios de personas vivas o fallecidas, se deberán acompañar los datos biográficos que correspondan a las mismas; y,
- X. Firma de los interesados.

**Artículo 387.-** La Dirección verificará que la propuesta contenga todos los requisitos señalados en el artículo 381 del presente ordenamiento, y en su defecto requerirá a los solicitantes para que en el término de 05 cinco días hábiles presenten los faltantes, apercibiéndolos que de no hacerlo se desechará su petición.

**Artículo 388.-** Recibida la propuesta, la Dirección realizará lo siguiente:

- I. Integrará un expediente; y,
- II. Realizará una evaluación técnica para que se resuelva la propuesta.

**Artículo 389.-** La evaluación técnica consiste en la investigación de campo que realice la Dirección, sobre las condiciones que se presentan en cuanto a nomenclatura y numeración oficial, en los bienes de uso común y vialidades sobre los que se solicita el cambio, así como el conteo de las placas de nomenclatura que sean necesarias para su colocación, en caso de que se apruebe la propuesta.

Para este caso, si la Dirección lo considera conveniente, se auxiliará de la participación de la Unidad de Planeación, así como de otros órganos y dependencias de la Administración Pública Municipal.

**Artículo 390.-** La Dirección emitirá una resolución fundada y motivada, 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.

Una vez elaborado lo establecido en los artículos 388, 389 y lo referido en el párrafo primero del presente artículo, la Dirección remitirá al Ayuntamiento el expediente integrado para su revisión y en su caso aprobación de la nomenclatura propuesta.

**Artículo 391.-** Una vez aprobado el cambio de nomenclatura por el Ayuntamiento, la Secretaría del Ayuntamiento realizará las acciones siguientes:

- I. Publicar la resolución en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en uno de los diarios de mayor circulación de este municipio;
- 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 urbana materia de la modificación, y en su caso, al Comité de Colonos o al delegado municipal interesado; y,
- III. A través de la Dirección se realizará la coordinación para el diseño y colocación de las placas de nomenclatura en los lugares sobre los cuales se haya autorizado su cambio, de acuerdo al artículo 381 de este reglamento.

**Artículo 392.-** Cuando dos o más vialidades urbanas, parques, jardines, plazas, colonias, fraccionamientos o barrios, ostenten la misma nomenclatura, la Dirección, para efectos de cambio, tomará en cuenta su ubicación y su jerarquía

vial, la estructura urbana y las familias temáticas, así como que se fortalezca la historia y las tradiciones.

**Artículo 393.-** Sólo tratándose de propuestas de cambio de nomenclatura que no se refieran a regularizar algún problema de esta materia, la Dirección con apoyo de la Dirección de Desarrollo Social, hará una consulta ciudadana para recabar el acuerdo de la mayoría de los habitantes o propietarios de la zona sobre la cual se pretenda realizar el cambio.

Para este caso, la Dirección se podrá auxiliar del Comité o Asociación de Colonos o Condóminos o del delegado municipal que se encuentre en funciones, para la realización de la consulta por la asamblea, respaldando la anuencia con el acta de la asamblea general que se emita, en términos del procedimiento de participación ciudadana que establezca el reglamento de la materia.

### **SECCIÓN TERCERA DE LAS PLACAS DE NOMENCLATURA**

**Artículo 394.-** Placa de nomenclatura es el señalamiento en el que se consigna el nombre de las vialidades urbanas, parques, jardines y plazas, así como el nombre de la colonia, fraccionamiento o barrio al cual pertenecen, cuyo objeto es su identificación.

**Artículo 395.-** En materia de placas de nomenclatura, la Dirección será la encargada de lo siguiente:

- I. Decidir el diseño y 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.

**Artículo 396.-** Las placas de nomenclatura preferentemente se colocarán en los muros de las fincas que hacen esquina con una vialidad urbana, y si esto no fuere posible, se instalará un poste especial con las características que marque la Dirección, cuidando siempre que no se afecte la seguridad de los peatones y automovilistas.

**Artículo 397.-** La Dirección, al momento de decidir la altura de colocación de placas de nomenclatura, deberá de tomar en cuenta la ubicación con más

visibilidad, debiendo prever que no existan elementos arbóreos o de otra índole que la impidan.

**Artículo 398.-** Para el diseño, autorización y especificaciones de fabricación de las placas de nomenclaturas y número oficial, la Dirección se podrá auxiliar de cualquier otra área de la administración que considere oportuna.

**Artículo 399.-** Una vez que la Dirección tenga conocimiento que alguna vialidad urbana, parque, jardín o plaza, carecen de placa de nomenclatura, procederá a la evaluación del caso y su posible inclusión en el programa de nomenclatura municipal.

**Artículo 400.-** Corresponderá a los desarrolladores de fraccionamientos o desarrollos en condominio, la instalación de las placas de nomenclatura, de acuerdo a las especificaciones que la propia Dirección le señale.

#### **SECCIÓN CUARTA DE LA DONACIÓN DE PLACAS DE NOMENCLATURA**

**Artículo 401.-** El Municipio podrá celebrar convenios con personas físicas o morales para la donación de placas de nomenclatura, cubriendo con los estándares determinados por la Dirección.

Una vez aprobada la donación, el donador podrá imprimir su logotipo, razón social y/o nombre, quedando sujeto a lo establecido en las normas técnicas aplicables.

**Artículo 402.-** No se autorizará la donación cuando se promueva el consumo de tabaco y bebidas alcohólicas y cuando se incluyan palabras o mensajes ofensivos, injuriosos o contrarios a las buenas costumbres.

**Artículo 403.-** El contrato o convenio de donación deberá integrarse, por lo menos con las cláusulas siguientes:

- I. Nombre y domicilio de las partes;
- II. Objeto y duración del contrato;
- III. Las características que tendrán las placas de nomenclatura, en cuanto a tamaño, forma, color y datos;
- IV. El logotipo, razón social y/o nombre que se imprimirá;
- V. El número de placas de nomenclatura que se donarán;
- VI. La zona o lugar donde se colocarán las placas de nomenclatura y la persona que estará encargada de ello;

- VII. La persona que estará encargada del retiro de las placas de nomenclatura, una vez que opere alguna de las causas de terminación y el lugar donde se ubicarán las mismas;
- VIII. Derechos y obligaciones de las partes;
- IX. Causas de terminación del contrato o convenio; y,
- X. Las demás que acuerde el Ayuntamiento.

## **SECCIÓN QUINTA DE LA NUMERACIÓN OFICIAL**

**Artículo 404.-** Compete a la Dirección, el asignar el número oficial, así como expedir a solicitud del propietario o poseedor, el documento que consigne el número oficial que corresponda a fincas, lotes baldíos o predios.

La Dirección, previa solicitud de la parte interesada, asignara a cada predio el número oficial que corresponda.

**Artículo 405.-** Para el otorgamiento del número oficial y si se han cubierto todos los requisitos, la Dirección deberá dentro del término de 05 cinco días hábiles dar respuesta a la solicitud.

**Artículo 406.-** El número oficial deberá colocarse siempre en la parte de la entrada principal de cada predio, y deberá tener las características que lo hagan claramente visible y legible.

**Artículo 407.-** La numeración oficial comenzará a partir del eje que la Dirección determine y continuará en forma ascendente en múltiplos de dos, correspondiendo la serie de números pares para el lado derecho y la serie de números nones para el lado izquierdo, partiendo del origen.

**Artículo 408.-** Cuando se autorice el permiso de división de fincas, lotes baldíos y predios, la Dirección asignará nuevo número oficial para cada una de las fracciones, para lo cual se conservará el número arábigo existente para una de ellas y a las siguientes fracciones resultantes se les asignara el número consecutivo correspondiente si el caso lo permite, caso contrario a dichas fracciones se le agregara la letra "A" y la que le siga conforme al abecedario, según el número de fracciones de que se trate.

Para el caso de una fusión de dos o más fincas, lotes baldíos o predios, se dejará un solo número oficial, cancelando la numeración de los demás predios.

**Artículo 409.-** Tratándose de predios o inmuebles divididos en su interior en locales o departamentos, se asignará a cada uno de estos, un número interior oficial diferente al asignado al predio, independientemente que tengan frente o no a la vialidad urbana.

**Artículo 410.-** En relación a fincas, lotes baldíos o predios que se encuentren ubicados en una esquina, el número oficial que se le asignará será el que corresponda a su frente principal, lo cual determinará la Dirección.

**Artículo 411.-** La Dirección vigilará en todo caso, que no haya incongruencia en la numeración oficial; esto es, que no haya repetición de números ni asignaciones que no vayan en múltiplos de dos de manera creciente.

En todo momento la Dirección, podrá realizar levantamientos de campo, campañas y acciones para corregir la numeración existente en colonias y delegaciones.

**Artículo 412.-** Tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio, corresponde a los desarrolladores el colocar afuera de cada finca o predio y en lugar visible, el número oficial que la Dirección haya autorizado.

En casos diversos al señalado con anterioridad, cada propietario deberá cumplir con lo anterior, conforme al número oficial que haya asignado por la Dirección y dentro del plazo que la misma le otorgue.

**Artículo 413.-** Para condominios horizontales y verticales, la Dirección asignará un número oficial para todo el predio de acuerdo a donde se defina su acceso, para cada vivienda, local, departamento o unidad que se encuentre en su interior será el desarrollador quien propondrá la identificación de cada uno de ellos, siendo la Dirección quien aprobará la propuesta.

**Artículo 414.-** En caso de asentamientos irregulares, se podrá otorgar el número oficial respectivo, siempre y cuando el mismo se encuentre en proceso de regularización en tenencia de la tierra y así lo acredite con la constancia oficial que para tal efecto le expida la Dirección.

**Artículo 415.-** El cambio de numeración oficial podrá darse en los casos siguientes:

- I. Cuando no exista continuidad en forma ascendente;
- II. Desorden numérico;
- III. Cuando no se refiera ni a números arábigos ni a letras; y
- IV. Cuando la Dirección así lo determine, por así convenir al interés general.

**Artículo 416.-** La Dirección podrá ordenar el cambio de número oficial, lo cual deberá de hacer del conocimiento del propietario, quien estará obligado a colocar el nuevo número oficial en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el número oficial anterior 90 noventa días hábiles más, o por el tiempo que marque la propia Dirección, agregando la palabra "antes", debiendo retirar el número anterior una vez vencido este plazo.

**Artículo 417.-** La Dirección dará aviso al Departamento de Catastro Municipal y a las dependencias municipales correspondientes de los cambios que ordene en la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas, así como en la numeración de los predios, y al Registro Público de la Propiedad, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

**Artículo 418.-** Corresponde a la Dirección hacer constar en sus archivos cualquier cambio de numeración oficial, donde se incluirá tanto el anterior como el actual.

## **SECCIÓN SEXTA DEL ALINEAMIENTO**

**Artículo 419.-** El alineamiento es la traza sobre el terreno, que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, y los predios colindantes, o con futuras vías públicas, determinadas en los proyectos y planos legalmente aprobados por el PMDUOET.

La ejecución de toda obra nueva, la modificación o ampliación de una que ya exista, requiere para que se expida la licencia respectiva, la presentación de la constancia del alineamiento oficial.

**Artículo 420.-** El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señalen en este Reglamento y se establecerá respectivamente por la Dirección en el número oficial.

**Artículo 421.-** Cuando los inmuebles no cuenten con alineamiento, número oficial o sean de nueva construcción, deberán tramitar ante la Dirección las autorizaciones correspondientes.

En aquellos casos en los cuales se pretende establecer frente a una vialidad primaria o aquellas planeadas dentro del PMDUOET, y aun no construidas, el interesado deberá solicitar ante la Dirección, constancia de afectación previa a los demás trámites.

**Artículo 422.-** La Dirección, previa solicitud del propietario, poseedor o usufructuario, de un predio en la que precise el uso que pretende dar al mismo, expedirá la constancia de alineamiento oficial, en donde se asentará la zona o manzana, los usos, destinos y reservas, en base a las restricciones del PMDUOET, y el número oficial del predio en cuestión.

La constancia de alineamiento y número oficial, se expedirá en los términos del PMDUOET, y del presente Reglamento, y será válida en tanto el inmueble no sufra modificación en su superficie.

**Artículo 423.-** Si entre la expedición de la constancia vigente a que se refiere el artículo anterior y la presentación de la solicitud de licencia de construcción se hubiere modificado el alineamiento en los términos del artículo 421, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

Si las modificaciones ocurrieran después de concedido el permiso de construcción, y no se hubiese terminado la obra, se ordenará la suspensión de los trabajos para que se revise el proyecto de construcción y se ajuste a las modalidades y limitaciones del nuevo alineamiento.

**Artículo 424.-** La Dirección, con sujeción a los ordenamientos urbanos, derechos de vía y zonas federales, así como en caso de utilidad pública, señalará las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, los cuales se entenderán como servidumbre o restricción, fijando al efecto la línea límite de construcción la cual se respetara en todos los niveles, a excepción del subsuelo y los voladizos que para el caso se autoricen en los niveles superiores.

**Artículo 425.-** Las construcciones efectuadas en áreas no autorizadas y/ o fuera del alineamiento, deberán ser demolidas por el promovente dentro de un plazo que la Dirección considere adecuado.

**Artículo 426.-** En caso de rebeldía a lo establecido en el artículo anterior, la Dirección ordenara la demolición instruyendo a la Dirección de Obras Públicas y/o a quien designe para llevar a cabo la ejecución o demolición de las obras con cargo a los responsables que no la hayan llevado a cabo.

## **TÍTULO SEXTO DE LAS CONSTRUCCIONES**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 427.-** Cualquier acción dentro del territorio municipal que requiera la construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación, restauración, mantenimiento y demolición, se sujetará a las disposiciones del PMDUOET, al Código, al presente Reglamento, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 428.-** Para efectos de este Reglamento, las edificaciones en el municipio se clasificarán conforme al PMDUOET.

## **CAPÍTULO II DEL PROYECTO ARQUITECTONICO**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LOS REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO**

**Artículo 429.-** La Dirección determinará las características de los edificios y los lugares en que éstos pueden autorizarse, según sus diferentes clases y usos, para lo cual tomará en cuenta las disposiciones del PMDUOET vigente.

**Artículo 430.-** La Dirección aprobará o rechazará los proyectos arquitectónicos de acuerdo con sus características generales o particulares, aplicando en lo correspondiente los lineamientos del Código y el presente Reglamento.

**Artículo 431.-** Los proyectos para edificios de uso mixto, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones respectivas. Son mixtos aquellos edificios en que se realicen actividades diferentes, por lo que se sujetarán a lo estipulado en el presente Ordenamiento.

**Artículo 432.-** No se podrá usar una construcción sin haber obtenido la constancia de terminación de obra correspondiente emitida por la Dirección ni se autorizará su uso para otros fines ajenos a los marcados en el permiso de construcción expedido por dicha Autoridad.

**Artículo 433.-** Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles y marcos de puertas y ventanas situadas a una altura menor de 2.50 m dos metros con cincuenta centímetros sobre el nivel de banqueta, podrán sobresalir del alineamiento hasta 10 cm diez centímetros. Estos mismos elementos situados a una altura mayor, podrán sobresalir hasta veinte centímetros.

Los balcones y terrazas situados a una altura mayor a la mencionada podrán sobresalir del alineamiento hasta 40 cm cuarenta centímetros, pero al igual que todos los elementos arquitectónicos, deberán ajustarse a las restricciones sobre la distancia a líneas de transmisión que señalen las normas sobre obras e instalaciones eléctricas aplicables.

Cuando la banqueta tenga una anchura menor de un metro de ancho no se permitirán los balcones.

Las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento solo 60 cm sesenta centímetros y sin exceder el ancho de la banqueta en primer y subsecuentes niveles, y 90 cm noventa centímetros en losa de azotea, no debiendo usarse como balcón, área habitable o que incremente el área útil cuando su construcción se proyecte sobre la vialidad urbana.

Todos los elementos de la marquesina en primer nivel deberán estar situados a una altura mayor de 2.50 m dos metros con cincuenta centímetros sobre el nivel de la banqueta.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA EDIFICACIONES Y SUS CARACTERISTICAS**

**Artículo 434.-** El proyecto arquitectónico de una edificación deberá permitir una estructuración eficiente para resistir las acciones que puedan afectar la estructura.

**Artículo 435.-** Toda edificación deberá separarse de sus linderos con predios vecinos mediante una junta constructiva diseñada para tal efecto, delimitando el predio con una barda de colindancia.

Las juntas constructivas deben indicarse claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales.

A partir del nivel que se desplantan los pisos de un edificio deberán quedar superficies libres destinadas a patios que sirvan para dar iluminación y ventilación a las distintas áreas habitables y no habitables, sin que dichas superficies puedan ser techadas parcial o totalmente con corredores, pasillos, marquesinas o escaleras desacuerdo a lo establecido por el coeficiente de ocupación aplicable dispuesto en el código.

**Artículo 436.-** Los acabados y recubrimientos cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los ocupantes de la edificación o a los que transiten en su exterior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por el Perito de Obra y por el responsable solidario en Seguridad Estructural, en su caso. Se deberá dar atención a los recubrimientos pétreos y fachadas y escaleras, a las fachadas prefabricadas de concreto, así como a los plafones de elementos prefabricados de yeso y otros materiales pesados.

**Artículo 437.-** Los anuncios adosados, colgantes y de azotea, de gran peso y dimensiones deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este Título, con particular atención a los efectos del viento. Deberán diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura. El proyecto de estos anuncios deberá ser validado por el Perito de Obra, en todo caso, dichos elementos se sujetarán a las disposiciones que al respecto establece el Título Noveno de los Anuncios y Espectaculares de este Reglamento.

**Artículo 438.-** Cualquier perforación o alteración en elemento estructural para alojar ductos o instalaciones deberá ser aprobado por el Perito de Obra quien elaborará planos de detalle que indiquen las modificaciones y refuerzos locales necesarios.

No se permitirá que las instalaciones de gas, agua y drenaje crucen juntas constructivas de un edificio a menos que se provean de conexiones flexibles o de tramos flexibles.

### **SECCIÓN TERCERA DE LAS PREVISIONES CONTRA INCENDIOS**

**Artículo 439.-** Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, de acuerdo al dictamen que para tal efecto emita la Coordinación de protección civil, además de observar las medidas de seguridad respectivas de acuerdo al tipo de uso al que estén destinadas.

**Artículo 440.-** Los equipos y sistemas contra incendio se deben mantener en condiciones de funcionamiento en cualquier momento. La Coordinación de Protección Civil tienen la facultad de exigir en cualquier construcción o centro de trabajo el cumplimiento de las indicaciones y equipos especiales, determinados por dicho organismo; los propietarios de inmuebles que hayan sido determinados por la Coordinación de protección civil para contar con un sistema contra incendios; deberán presentar ante la Dirección en el primer bimestre del año en curso el dictamen sobre las condiciones de funcionamiento de sus equipos y sistemas contra incendios; La Dirección podrá suspender definitivamente una obra que no cumpla con las condiciones de seguridad en la materia.

**Artículo 441.-** Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar un posible incendio y en su caso para combatirlo mediante el equipo de extinción adecuado.

**Artículo 442.-** El equipo de extinción deberá colocarse en lugares de fácil acceso y se identificará mediante señalamientos, letreros o símbolos claramente visibles.

**Artículo 443.-** Las edificaciones de riesgo menor con excepción de los edificios destinados a habitación, de hasta cuatro niveles, contarán con una señalización visible indicando las zonas de seguridad y las rutas de evacuación, con letrero a cada veinte metros o en cada cambio de dirección de la ruta. Estos letreros se ubicarán a una altura mínima de dos metros veinte centímetros. El tamaño y estilo de los caracteres permitirán su lectura hasta una distancia de veinte metros.

### **SECCIÓN CUARTA DE LOS DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD**

**Artículo 444.-** Las edificaciones deberán estar equipadas con sistemas pararrayos en los casos y bajo las condiciones que se determinen en las Normas Técnicas.

**Artículo 445.-** Los vidrios, ventanas, cristales y espejos de piso a techo, en cualquier edificación deberán contar con barandales y manguetes a una altura de 0.90 centímetros, del nivel del piso, diseñados de madera que impidan el paso de niños a través de ellos, o estar protegidos con elementos que impidan el choque del público contra ellos.

## **SECCIÓN QUINTA DE LA INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA**

**Artículo 446.-** Las edificaciones que se proyecten en zonas del patrimonio histórico, artístico o arqueológico de la federación o del municipio, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso el INAH, la Dirección o el PMDUOET.

**Artículo 447.-** Las edificaciones que se realicen dentro del centro histórico y que requieren permiso de uso del suelo, deberán acompañar a su solicitud, los estudios de imagen urbana con el siguiente contenido mínimo:

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

**Artículo 448.-** Se permitirá el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas de las edificaciones siempre y cuando se demuestre, mediante los estudios de asoleamiento y reflexión especular, que el reflejo de los rayos solares no provocará deslumbramientos peligrosos o molestos en edificaciones vecinas o vialidad urbana ni aumentará la carga térmica en el interior de edificaciones vecinas.

**Artículo 449.-** Las fachadas de colindancia de las edificaciones que formen parte de los paramentos de patios de iluminación y ventilación de edificaciones vecinas, deberán ser acabados impermeables y de color claro.

**Artículo 450.-** Todas las cuestiones relativas de integración contextual e Imagen Urbana que no estén referidas en el presente capítulo, deberán sujetarse a los lineamientos legales que sobre la materia existen en base al PMDUOET.

**Artículo 451.-** Las ventanas de cualquier construcción no deberán ubicarse en la colindancia del predio, en ninguno de sus niveles, salvo en el colindante con vía pública.

## **SECCIÓN SEXTA DE LAS INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS**

**Artículo 452.-** Los conjuntos habitacionales, las edificaciones de cuatro niveles o más y las edificaciones ubicadas en zona cuya red pública de agua potable tenga una presión inferior a diez metros de columna de agua, deberán contar con cisternas calculadas para almacenar dos veces la demanda mínima diaria de agua potable de la edificación y equipadas con sistema de bombeo.

Las cisternas deberán ser completamente impermeables, tener registros con cierre hermético y sanitario y ubicarse a 3.00 m tres metros cuando menos, de cualquier tubería permeable de aguas negras.

**Artículo 453.-** Los tinacos deberán colocarse a una altura de por lo menos 2.00 m dos metros, por encima del nivel de suministro de agua del mueble sanitario más alto de la construcción. Deberán ser de materiales impermeables e inocuos y tener registros con cierre hermético y sanitario.

**Artículo 454.-** Las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria que deban realizarse en el interior de predios de conjuntos habitacionales y otras edificaciones de gran magnitud, deberán sujetarse a lo que disponga la Dirección para cada caso.

**Artículo 455.-** En las zonas donde no exista red de alcantarillado público, el promovente deberá presentar un proyecto de disposición de desechos sanitarios avalado por el CMAPP o el CEAPS según corresponda

**Artículo 456.-** La descarga sanitaria, que provenga de un uso diferente al habitacional, que conduzcan a pozos de absorción, colectores públicos o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasa registrables. Todo aquel establecimiento que genere residuos que modifiquen las condiciones naturales del agua deberán contar, en todos los casos, con trampas de grasa en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a colectores públicos, así como un sistema de manejo de desecho específico adecuado al uso de que se trate, validado por la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente;

**Artículo 457.-** Se deberán colocar desarenadores en las tuberías de agua residual de estacionamientos públicos descubiertos y circulaciones empedradas de vehículos.

En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe

que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensión azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o a la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.

**Artículo 458.-** En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el promovente deberá solicitar la conexión del albañal con dicha red, de conformidad con lo que disponga el CMAPP o el CEAPS según sea el caso, y previo pago de los derechos.

## **SECCIÓN SÉPTIMA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

**Artículo 459.-** Las instalaciones eléctricas de edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en las normas técnicas de instalaciones eléctricas y por este Reglamento.

**Artículo 460.-** Las edificaciones de salud, recreación, centros comerciales y comunicaciones y transportes deberán tener sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático, para iluminar pasillos, salidas, escaleras, vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes, salas de curaciones, operaciones y expulsión y letreros indicadores de salidas de emergencia, en los niveles de iluminación establecidos por este Reglamento y sus Normas Técnicas.

## **SECCIÓN OCTAVA DE LAS CARGAS MUERTAS**

**Artículo 461.-** Se considerarán como cargas muertas los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una disposición permanente y tienen un peso que no cambia sustancialmente con el tiempo.

Para la evaluación de las cargas muertas se emplearán las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos volumétricos de los materiales. Para estos últimos se utilizarán valores mínimos probables cuando sea más desfavorable para la estabilidad de la estructura considerar una carga muerta menor, como el caso de volteo, flotación, lastre y succión producida por viento. En otros casos se emplearán valores máximos probables.

**Artículo 462.-** Durante el proceso de edificación deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse; éstas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipo, el de colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último peso menor de 150 kg./m<sup>2</sup>. Se considerará además una concentración de ciento cincuenta kilogramos en el lugar más desfavorable.

**Artículo 463.-** El promovente, será responsable de los perjuicios que ocasione el cambio de uso de una edificación, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable que las del diseño aprobado.

### **CAPÍTULO III DE LA CONSTRUCCIÓN**

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

**Artículo 464.-** En todas las obras, el promovente se encuentra obligado a colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, el letrero informativo de la obra, mismo que deberá contener el número de registro del permiso de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma; esto de acuerdo con las especificaciones que marque la Dirección.

**Artículo 465.-** En el proceso de ejecución de cualquier obra, el promovente estará obligado a delimitar la obra en construcción por medio de una reja o malla cuando falte el muro de fachada de tal forma que impida el acceso a la construcción.

**Artículo 466.-** Todas las personas que obtengan un permiso de construcción por parte de la Dirección, deberán exhibir una copia del mismo en las obras, además de conservar una copia de los planos registrados durante la ejecución de éstas a disposición de la Dirección.

Durante la ejecución de una obra deben tomarse las medidas necesarias para no alterar la accesibilidad y el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

**Artículo 467.-** Los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, que requieran colocarse sobre vía pública, deberán de contar con el permiso correspondiente previo a su colocación.

**Artículo 468.-** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse en la vialidad urbana durante los horarios que fije la Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte).

**Artículo 469.-** Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras, cambio de textura o borde en piso a una distancia mínima de un metro para ser percibidos por los invidentes y señalados por los responsables de las obras con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche, y deberán contar, previo a su colocación, con el permiso correspondiente emitido por la Dirección.

**Artículo 470.-** Los promoventes están obligados a reparar por su cuenta la ruptura de pavimento, las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra pública o privada para las que hayan obtenido el permiso correspondiente. En su defecto, la Dirección ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a él o los promoventes. Si se trata de esquinas y existen rampas peatonales, se realizarán de acuerdo con lo establecido en las Normas de accesibilidad vigentes.

**Artículo 471.-** Los promoventes de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 15 quince días hábiles, están obligados a dar aviso a la autoridad correspondiente y a limitar sus predios con la vía pública de la manera siguiente:

- I. Por medio de una barda o reja cuando falte el muro de fachada; y,
- II. Clausurar los vanos que existan en fachada, en forma tal, que se impida el acceso a la construcción.

**Artículo 472.-** Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vialidad urbana y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado. Se tomarán las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante barreras y señalización preventiva.

**Artículo 473.-** Los promoventes deberán garantizar la seguridad y estabilidad de las construcciones y predios colindantes evitando causar daños a las mismas; en caso de que por la ejecución de una obra se afecte a un tercero, el promovente de la obra que ocasione el daño será responsable de subsanar el mismo.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS MEDIDAS TÉCNICAS DE SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS OBRAS**

**Artículo 474.-** Para la ejecución de obras en la vía pública o en predios de propiedad privada, deberá tomarse las medidas técnicas de seguridad e higiene necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o a los bienes.

**Artículo 475.-** Las medidas de seguridad en las construcciones, se atenderán a lo siguiente:

- I. Cuando la Dirección tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación, presente algún peligro para los trabajadores y las personas o los bienes, requerirá a su propietario con la urgencia que el caso amerite el dictamen técnico correspondiente, y en su caso indicará se realicen las reparaciones, obras o demoliciones necesarias;

- II. En caso de que el propietario del inmueble no cumpla las órdenes que se le den conforme al artículo anterior dentro del plazo que se le haya señalado, la Dirección estará facultada para ejecutar a costa del propietario, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado y para tomar todas las medidas que sean necesarias para hacer desaparecer el peligro;
- III. Si el propietario no efectúa voluntariamente el pago del costo de las obras o trabajos ejecutados por la Dirección, conforme a la fracción precedente, dicho pago podrá hacerse efectivo, dentro de los términos legales correspondientes; y,
- IV. Cuando sea necesaria la desocupación total o parcial de un local para llevar a cabo, alguna de las obras o trabajos a que se refiere este artículo, por ser peligrosa para los ocupantes su permanencia en dicho lugar, que cuente con el dictamen correspondiente emitido por la coordinación de Protección Civil y/o el dictamen de INAH en caso de que aplique, la Dirección podrá ordenar la desocupación temporal, mientras se realiza la obra o trabajo de que se trate, o definitiva si se tiene que demoler por completo la construcción peligrosa.

**Artículo 476.-** Una vez concluidas las obras o los trabajos que hayan sido ordenados de acuerdo con el artículo anterior, el propietario de la construcción o el director responsable de la obra, dará aviso de terminación a la Dirección, y, está verificará la correcta ejecución de dichos trabajos.

**Artículo 477.-** Durante la ejecución de cualquier edificación, el Perito de Obra o el promovente de la misma tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en esta sección.

**Artículo 478.-** En las etapas de edificación de cualquier obra, deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas, extintores de fuego ubicados en lugares de fácil acceso y sin obstáculos, en las zonas donde se ejecuten soldaduras u otras operaciones que puedan originar incendio, humo o gas, identificándolos mediante señales o símbolos visibles a una distancia máxima de treinta metros según lo establezca la Coordinación de Protección Civil.

**Artículo 479.-** En las obras de construcción, deberán proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y un sanitario portátil, excusado o letrina por cada veinticinco trabajadores o fracción excedente de quince; y tener durante toda la obra botiquín de primeros auxilios.

### **SECCIÓN TERCERA**

## DE LAS RESTRICCIONES EN LAS OBRAS

**Artículo 480.-** En el PMDUOET, se establecen las restricciones necesarias para la construcción o para el uso de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en determinadas zonas, en fraccionamientos, en lugares o en casos concretos y la Dirección las hará constar en los permisos o alineamientos que expida, quedando obligados los promoventes de los inmuebles a respetarlas.

**Artículo 481.-** La Dirección hará que se cumplan las restricciones en cada una de sus partes, a las disposiciones y normas que establezcan el PMDUOET, y el Código.

**Artículo 482.-** Estará prohibido el derribo de árboles, salvo casos expresamente autorizados por la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente, y las legislaciones ambientales estatal y federal.

**Artículo 483.-** Si las determinaciones del PMDUOET, modificaran el alineamiento oficial de un predio, el promovente no podrá efectuar obras nuevas o modificaciones a las construcciones existentes que se contrapongan a las nuevas disposiciones, salvo en casos especiales y previa autorización expresa de la Dirección.

## SECCIÓN CUARTA DE LOS MATERIALES Y MANIOBRAS DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 484.-** La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y en los planos constructivos autorizados, siendo los promoventes responsables de las mismas.

**Artículo 485.-** Las maniobras que sean requeridas en vía pública, deberán contar con el permiso correspondiente emitido por la Dirección, previa validación de la Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte), y serán en todo momento responsabilidad del promovente, debiendo observar las medidas de seguridad que para el caso apliquen.

## SECCIÓN QUINTA DE LAS INSTALACIONES

**Artículo 486.-** Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustible, de líquidos, aire acondicionado, comunicación y todas aquellas que se coloquen en las edificaciones, serán las que indique el proyecto, y garantizarán la eficiencia de las mismas, así como la seguridad de la edificación, trabajadores y usuarios, para lo cual deberán cumplir con lo señalado en este Capítulo, así como las disposiciones jurídicas aplicables en la materia para cada caso.

**Artículo 487.-** En las instalaciones se emplearán únicamente tuberías, válvulas, conexiones, materiales y productos que satisfagan las normas de calidad establecidas por las normas de la materia.

**Artículo 488.-** Los tramos de tuberías de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos y de aire comprimido y oxígeno, deberán unirse y sellarse herméticamente, de manera que se impida la fuga del fluido que conduzcan, para lo cual deberán utilizarse los tipos de soldaduras requeridas por el material empleado.

## **SECCIÓN SEXTA DE LAS MEDICIONES Y TRAZOS**

**Artículo 489.-** En las edificaciones en que el perito de obra lo considere necesario o la Dirección lo ordene, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas o de otras cargas cercanas y se referirán a éstos las nivelaciones que se hagan.

En los planos de cimentación se deberá indicar si se requiere el registro de movimientos verticales y las características y periodicidad de las nivelaciones correspondientes.

**Artículo 490.-** Antes de iniciarse una construcción deberá verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la Constancia de Factibilidad de Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad, en su caso. Se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndose a los puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio exigen un ajuste de las distancias entre los ejes consignado en los planos arquitectónicos, deberá dejarse constancia de las diferencias mediante anotaciones en bitácora o elaborando planos del proyecto ajustado. El perito de obra constará que las diferencias no afectan la seguridad estructural ni el funcionamiento de la construcción, ni las holguras exigidas entre edificios adyacentes.

## **SECCIÓN SEPTIMA DE LAS FACHADAS**

**Artículo 491.-** Las placas de materiales pétreos en fachadas, se fijarán mediante grapas que proporcionen el anclaje necesario, y se tomarán las medidas necesarias para permitir los movimientos estructurales previsibles, así como para evitar el paso de la humedad a través del revestimiento.

**Artículo 492.-** Los aplanados de mortero se aplicarán sobre superficies rugosas o repelladas previamente humedecidas.

Los aplanados cuyo espesor sea mayor de tres centímetros deberán contar con dispositivos de anclaje, que garanticen la estabilidad del recubrimiento, y en caso de ser estructuras, que garanticen el trabajo en su conjunto.

**Artículo 493.-** Los vidrios y cristales deberán colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la edificación y contracciones ocasionadas por cambios de temperatura. Los asientos y selladores empleados en la colocación de piezas mayores de 1.50 m<sup>2</sup> un metro con cincuenta centímetros cuadrados deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad, debiendo observarse lo dispuesto en las normas técnicas, respecto a las holguras necesarias para absorber movimientos sísmicos.

**Artículo 494.-** Las ventanas, cancelas, fachadas integrales y otros elementos de fachada, deberán resistir las cargas ocasionadas por ráfagas de viento.

Para estos elementos la Dirección podrá exigir pruebas de resistencia al viento al tamaño natural.

## **CAPÍTULO IV DEL USO Y MANTENIMIENTO DE PREDIOS Y EDIFICACIONES**

### **SECCIÓN PRIMERA DEL USO Y CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES**

**Artículo 495.-** Ningún inmueble podrá utilizarse para un uso diferente del autorizado, ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente el cambio de uso, de lo contrario, la Dirección ordenará, con base en el dictamen técnico, lo siguiente:

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

**Artículo 496.-** Los promoventes de las edificaciones y predios tienen la obligación de mantenerlas en buen estado de conservación, estabilidad, servicio e higiene, debiendo observar las siguientes disposiciones:

- I. Los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza;

- II. Los predios, excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos de urbanización, deberán contar con cercas en sus límites que no colinden con edificaciones permanentes o con cercas existentes, de una altura mínima de 2.50 m dos metros con cincuenta centímetros, construidas con cualquier material, excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la integridad física de personas y sus bienes;
- III. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente, en caso contrario serán sancionados; y,
- IV. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

**Artículo 497.-** Los promoventes de las edificaciones deberán conservar y exhibir, cuando sea requerido por la Dirección, los planos y memoria de diseño utilizados, y el libro de bitácora, que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y en sus posibles modificaciones.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS EDIFICACIONES ABANDONADAS Y CONSERVACIÓN DE LOS PREDIOS**

**Artículo 498.-** Los promoventes de construcciones o edificaciones abandonadas, y terrenos baldíos, están obligados a mantenerlos delimitados y limpios, para evitar que acumulen basura, maleza, yerba y escombros.

**Artículo 499.-** Los fraccionadores, encargados o representantes legales de fraccionamientos o condominios no entregados oficialmente al Ayuntamiento, tendrán la obligación de mantener limpios los lotes baldíos y áreas de uso común.

**Artículo 500.-** La Dirección ordenará inspecciones físicas para verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en los artículos 498 y 499 de este Reglamento.

**Artículo 501.-** En los casos en que la Dirección no cuente con los datos sobre el o los promoventes de la finca abandonada o inmueble baldío, se auxiliará con el departamento de Catastro Municipal para que le proporcione toda la información que obre dentro de su sistema o registros, en referencia a los titulares de los predios requeridos.

**Artículo 502.-** La Dirección requerirá al o los promoventes de fincas abandonadas o inmuebles baldíos para que dentro de un plazo que considere adecuado, los mantengan saneados o limpios, y en condiciones que impidan se conviertan en focos de infección o en lugares de molestia o peligro para vecinos y transeúntes,

así mismo son responsables de mantener aseado el frente del predio tanto de la banqueta como el arroyo de la calle hasta sus respectivas medianerías.

**Artículo 503.-** Cuando haya sido omiso el requerimiento formulado en el artículo anterior, la Dirección ordenará con cargo al promovente de una finca abandonada o inmueble baldío, la limpieza, bardeado o cercado de éste, para evitar la presencia de focos infecciosos.

**Artículo 504.-** En caso de rebeldía a lo establecido en el artículo 503, la Dirección impondrá las sanciones y medidas que resulten procedentes, notificando a la Tesorería Municipal para que haga efectivo el cobro a los responsables que no hayan cubierto el costo por los trabajos realizados, hecho lo anterior, y si se rehusaren a cubrir el pago, la Dirección o Tesorería podrán instruir al departamento de Catastro para que prevea la respectiva recaudación dentro de los impuestos inmobiliarios.

### **SECCIÓN TERCERA DE LAS AMPLIACIONES DE OBRAS DE MEJORAMIENTO**

**Artículo 505.-** Las obras de ampliación podrán ser autorizadas si el PMDUOET permite el nuevo giro y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo. En el caso que no lo permita, sólo se autorizarán las obras que tiendan a mejorar la capacidad instalada.

**Artículo 506.-** En las obras de ampliación no se podrán sobrepasar nunca los límites de resistencia estructural, las capacidades de servicio de tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias de las edificaciones en uso.

**Artículo 507.-** Cualquier demolición en zonas catalogadas requerirá de la autorización correspondiente por parte de la Dirección, de la autoridad federal que corresponda y de la responsiva de un perito de obra.

**Artículo 508.-** Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberá acompañar una memoria en que se especifique el procedimiento y las medidas de seguridad que se vayan a emplear, levantamiento del estado actual del predio y reporte fotográfico de las colindancias con la responsiva del perito de obra.

**Artículo 509.-** El uso de explosivos para demoliciones quedará condicionado a que las autoridades federales que correspondan otorguen el permiso para la adquisición y uso de explosivos con el fin indicado.

**Artículo 510.-** Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición, deberán ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor de 03 tres días hábiles contados a partir del término de la demolición y bajo las condiciones que establezcan la Dirección y la Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte).

**TÍTULO SÉPTIMO**  
**DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

**CAPÍTULO I**

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

**Artículo 511.-** La clasificación de los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio será conforme a lo siguiente:

- I. **Habitacionales:** aquéllos conformados por viviendas o unidades para uso habitacional y que, a su vez, se clasifican en:
  - a) Populares: aquéllos conformados por viviendas o unidades cuyo monto, al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por once la unidad de medida y actualización diaria vigente, 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 vigente, 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 diaria vigente, 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, elevada esta cantidad al año;
- II. **Turísticos, recreativos o deportivos:** aquéllos en los que, además del uso habitacional, se realizan o fomentan actividades de esparcimiento, turísticas, deportivas o recreativas, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;

- III. **Agropecuarios:** aquéllos en cuyos lotes se realizan actividades agropecuarias y que se ubican dentro de las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;
- IV. **Comerciales o de servicios:** aquéllos en cuyos lotes se establecen bodegas o locales para depósito y expendio de mercancías, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;
- V. **Industriales:** aquéllos en cuyos lotes se establecen fábricas o plantas industriales, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal; y
- VI. **Mixtos de usos compatibles:** aquéllos en los que se podrán determinar diferentes usos y destinos a los lotes que los conforman, siempre que sean compatibles de acuerdo a lo dispuesto en los programas y reglamentos municipales, y no pongan en riesgo a la población.

**Artículo 512.** Los fraccionamientos y desarrollos en condominio sólo se autorizarán si son compatibles con los usos, destinos y densidades establecidos en el Programa y se sujetarán a las modalidades que se establezcan en el permiso de uso de suelo expedido en los términos del Código y del presente Reglamento.

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

**Artículo 513.-** Para la tramitación de los diversos permisos en materia del presente Título, se deberán de cumplir los requisitos establecidos en el Manual Organizacional y de Procesos de la Dirección que para tal efecto apruebe y publique anualmente el Ayuntamiento, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

Para la obtención de los diversos permisos en materia del presente Título, el promovente, una vez cumplido con lo establecido en el párrafo anterior deberá presentar el recibo de pago de derechos, que anualmente se fijan en las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos, y/o las disposiciones administrativas para el Municipio de Pénjamo, según sea el caso, dentro del ejercicio fiscal que corresponda.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS FASES DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

**Artículo 514.-** La gestión de fraccionamientos o de desarrollos en condominio, se efectuará conforme a las fases determinadas por la realización de los actos siguientes:

- I. Constancia de factibilidad de uso para gestión territorial;
- II. Visto Bueno de Traza Urbana;
- III. Evaluación del Dictamen de congruencia;
- IV. Permiso de uso de suelo para gestión territorial;
- V. Aprobación de traza;
- VI. Permiso de urbanización y/o edificación según aplique;
- VII. Permiso de venta;
- VIII. Acta de recepción de obras de infraestructura;
- IX. Acta de entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- X. Acta de Inspección final;
- XI. Terminación de proceso de entrega-recepción; y,
- XII. Liberación de garantías.

### **SECCIÓN TERCERA DE LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA GESTIÓN TERRITORIAL**

**Artículo 515.-** La Constancia de Factibilidad de Uso de Suelo para gestión Territorial, sin ser un permiso, es el documento informativo expedido por parte de la Dirección, a petición del promovente y/o el desarrollador, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles para un fraccionamiento o desarrollo en condominio en su caso.

La constancia deberá contener las restricciones, recomendaciones, condiciones y limitantes del predio, determinado de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;

**Artículo 516.-** La Constancia de Factibilidad de Uso de Suelo para gestión Territorial, la podrá solicitar el promovente y/o el desarrollador, ante la Dirección, debiendo cubrir los requisitos señalados en el artículo 513 de este Reglamento, además debiendo anexar los siguientes:

- I. Llenado del formato F-025 establecido en el Manual;

- II. Original y copia certificada del documento que ampare la propiedad del inmueble a desarrollar, de acuerdo al Manual, en caso de que la fracción de terreno a desarrollar este integrada por varios predios se deberán de realizar los trámites de modificación de superficie a que haya lugar, a fin de que el predio a desarrollar este integrado en una escritura única
- III. Original y copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso y sin adeudos;
- IV. Original y copia de identificación oficial vigente del promovente y desarrollador;
- V. Copia de constancia de alineamiento y número oficial;
- VI. Descripción del uso actual del predio y clasificación del fraccionamiento pretendido; y,
- VII. Estudio de compatibilidad urbanística en caso de que aplique.

**Artículo 517.-** La Dirección determinará si otorga o no la constancia de factibilidad de uso para gestión territorial en un plazo máximo de 5 cinco días hábiles tratándose de usos de suelo predominantes, compatibles e incompatibles y 10 diez días hábiles cuando se trate de usos de suelo condicionados.

**Artículo 518.-** La Constancia de Factibilidad de gestión Territorial tendrá una vigencia igual al PMDUOET, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate; sin embargo, la misma no sustituye, ni representa en modo alguno el Permiso de Uso de Suelo correspondiente.

#### **SECCIÓN CUARTA DEL VISTO BUENO DE TRAZA URBANA**

**Artículo 519.-** El visto bueno de traza urbana, sin ser un permiso, es el documento informativo expedido por parte de la Dirección, a petición del promovente y/o el desarrollador, en el que se manifiesta que la propuesta de traza urbana es apta para el fraccionamiento o desarrollo en condominio pretendido; se emite con la finalidad de que el promovente o desarrollador lo utilice como base para la solicitud de las factibilidades de servicios aplicables al fraccionamiento o desarrollo en condominio pretendido.

**Artículo 520.-** El visto bueno de traza urbana, lo podrá solicitar el promovente y/o el desarrollador, ante la Dirección, debiendo cubrir los requisitos señalados en el artículo 513 de este Reglamento, además debiendo anexar los siguientes:

- I. Llenado del formato F-025 establecido en el Manual;
- II. Copia de la factibilidad de uso de suelo para gestión territorial; y,

- III. Anteproyecto de traza urbana del fraccionamiento o del desarrollo en condominio, impreso en 2 dos tantos en formato 90x60 cm y versión digital en disco compacto en formato .dwg (autocad 2010).

**Artículo 521.-** La Dirección determinará si otorga o no el visto bueno en un plazo máximo de 05 cinco días hábiles.

**Artículo 522.-** El visto bueno tendrá una vigencia de 30 treinta días hábiles a partir de su emisión, transcurrido el plazo sin que el promovente o desarrollador haya presentado ante la Dirección las factibilidades de servicios correspondientes, se desechará el visto bueno emitido dejando a salvo sus derechos a solicitar uno nuevo.

## **SECCIÓN QUINTA DE LA EVALUACIÓN DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA**

**Artículo 523.-** Para obtener la Evaluación del Dictamen de Congruencia del proyecto de diseño urbano de acuerdo a los artículos 74, 75 y 76 del presente Reglamento, el promovente y/o desarrollador deberá ingresar a la Dirección los siguientes documentos:

- I. Llenado de formato F-025 establecido en el Manual; y,
- II. Dictamen de Congruencia emitido por la Unidad de Planeación.

## **SECCIÓN SEXTA DEL PERMISO DE USO DE SUELO PARA GESTIÓN TERRITORIAL**

**Artículo 524.-** El Permiso de Uso de Suelo para gestión Territorial es aquél que expide la Dirección, en que se imponen los alineamientos, condiciones, limitaciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con el PMDUOET y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 525.-** Todo promovente o desarrollador, que pretenda realizar un fraccionamiento o desarrollo en condominio en un predio ubicado en el Municipio de Pénjamo, Guanajuato, deberá obtener, previamente el permiso de uso de suelo para gestión territorial.

**Artículo 526.-** Para obtener el Permiso de Uso de Suelo para gestión Territorial, lo podrá solicitar el promovente y/o el desarrollador, ante la Dirección, debiendo cubrir los requisitos señalados en el artículo 513 de este Reglamento, además deberá de anexar los siguientes:

- I. Llenado del formato F-025 establecido en el Manual;

- II. Constancia de Factibilidad de Uso de Suelo para gestión Territorial;
- III. Evaluación del Dictamen de Congruencia;
- IV. Visto bueno de la Coordinación de Protección Civil, referente a la ubicación del predio a desarrollar y su interacción con el atlas de riesgos del Municipio;
- V. Constancia de Factibilidad de servicios emitido por el CMAPP o el CEAPS según corresponda, referente a los servicios de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial;
- VI. Constancia de Factibilidad de servicio de energía eléctrica emitido por la CFE, referente al servicio de alimentación eléctrica para viviendas y alumbrado público; y,
- VII. Acta constitutiva del régimen en condominio en caso de que aplique.

**Artículo 527.-** El Permiso de Uso de Suelo para gestión Territorial no constituye constancia de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acredita la propiedad o posesión del predio.

**Artículo 528.-** El Permiso de Uso de Suelo para gestión Territorial tendrá una vigencia igual a la que se establezca en el permiso de urbanización y/o edificación que se emita para el desarrollo, no obstante, dicha autorización quedará sin efecto en cualquiera de los supuestos siguientes:

- I. Sea modificado el uso en el PMDUOET, a excepción de aquellos casos mencionados en el último párrafo del presente artículo;
- II. Sea modificada la superficie autorizada para el uso del inmueble; o,
- III. Cuando en el mismo predio se solicite la expedición de un nuevo permiso.

En el caso de que el permiso de uso de suelo para gestión territorial haya sido emitido, en una administración municipal diferente a la actual y que aún no se cuente con el permiso de urbanización y/o edificación del desarrollo, el promovente y/o desarrollador deberá de solicitar la evaluación y en su caso ratificación o adecuación del permiso de uso de suelo para gestión territorial correspondiente.

**Artículo 529.-** En las zonas de preservación del patrimonio histórico y cultural, sólo se autorizarán los usos del suelo de acuerdo a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como lo previsto en el PMDUOET, al Reglamento, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 530.-** A fin de emitir el permiso de uso de suelo para gestión territorial, una vez que el promovente o desarrollador cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 526 de este Reglamento, la Dirección someterá a consideración del Ayuntamiento la solicitud.

Una vez obtenida la resolución del Ayuntamiento la Dirección informara al promovente o desarrollador lo conducente en un plazo de 05 cinco días hábiles posteriores a la notificación de la resolución del Ayuntamiento.

### **SECCIÓN SÉPTIMA DE LA APROBACIÓN DE TRAZA**

**Artículo 531.-** Para obtener la autorización de traza el promovente y/o desarrollador además del capítulo IV del Título Segundo del presente Reglamento, deberá ingresar a la Dirección los siguientes documentos:

- I. Llenado de formato F-025 establecido en el Manual;
- II. Copia de la Factibilidad de Uso de Suelo para gestión Territorial;
- III. Copia del Visto bueno de traza urbana;
- IV. Permiso de uso de suelo para gestión territorial;
- V. Visto bueno sobre impacto vial emitido por la Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte);
- VI. Evaluación del Dictamen de Congruencia;
- VII. Proyecto de diseño urbano del fraccionamiento y/o desarrollo en condominio, el cual incluirá la propuesta de lotificación, las obras de urbanización, la ubicación, las características y destino propuesto de las áreas de donación, de acuerdo a lo establecido en el Manual; y,
- VIII. Certificación de clave catastral.

### **SECCIÓN OCTAVA DEL PERMISO DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 532.-** Para obtener el permiso de urbanización el promovente y/o desarrollador, además de observar lo establecido en el capítulo V del Título Segundo del presente ordenamiento, deberá presentar los siguientes documentos:

- I. Llenado de formato F-025 establecido en el Manual;
- II. Oficio de autorización de traza;

- III. Validación del proyecto de servicios emitido por el CMAPP o el CEAPS según corresponda, anexando en 04 cuatro tantos impresos y 1 uno digital los planos de proyecto ejecutivo, calendario de ejecución de obra, así como el presupuesto firmados y sellados por la dependencia, referente a los servicios de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial;
- IV. Validación del proyecto de servicio de energía eléctrica emitido por la CFE, anexando en 04 cuatro tantos impresos y 1 uno digital los planos de proyecto ejecutivo, calendario de ejecución de obra, así como el presupuesto firmados y sellados por la dependencia, referente al servicio de alimentación eléctrica para viviendas y alumbrado público;
- V. Visto bueno por parte de la Dirección de Servicios Básicos, anexando en 04 cuatro tantos impresos y 1 uno digital los planos de proyecto ejecutivo, calendario de ejecución de obra, así como el presupuesto firmados y sellados por la dependencia, en materia de alumbrado público;
- VI. Validación del proyecto de infraestructura vial emitido por la Dirección de Obras Públicas, anexando en 04 cuatro tantos impresos y 1 uno digital los planos de proyecto ejecutivo, calendario de ejecución de obra, así como el presupuesto firmados y sellados por la dependencia;
- VII. Presentar propuesta para su posible autorización, relativa a la garantía que podrá ser la de fianza, prenda o hipoteca atendiendo lo establecido en el Manual, 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 propone para el desarrollo, así como la fecha de vigencia y el monto a garantizar, el cual deberá corresponder al importe total de las obras de urbanización más un 30% treinta por ciento por actualización del valor por el tiempo de ejecución de las obras. Misma que la Dirección someterá a consideración del Ayuntamiento;
- VIII. Validación en materia de áreas verdes forestadas, emitido por la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente;
- IX. Validación del proyecto de disposición de residuos sólidos urbanos en materia de residuos orgánicos e inorgánicos, considerando los programas de separación y reciclaje emitido por la Dirección de Servicios Básicos; y,
- X. Validación del proyecto de sistema contra incendios, cuando aplique, anexando en 04 cuatro tantos impresos y 1 uno digital los planos de proyecto ejecutivo, calendario de ejecución de obra, así como el presupuesto firmados y sellados por la dependencia, emitido por la Unidad administrativa correspondiente.

**SECCIÓN NOVENA  
DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 533.-** Para obtener el permiso de edificación el promovente y/o desarrollador, además de observar lo establecido en el capítulo V del Título Segundo del presente ordenamiento, deberá presentar los siguientes documentos:

- I. Llenado de formato F-025 establecido en el Manual;
- II. Oficio de autorización de traza;
- III. Permiso de construcción independiente por modelo de edificio a construir en base a lo establecido en la Sección Primera del capítulo VIII del Título Segundo del presente Reglamento
- IV. Validación del proyecto de servicios emitido por el CMAPP o el CEAPS según corresponda, referente a los servicios de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial;
- V. Validación del proyecto de servicio de energía eléctrica emitido por la CFE, referente al servicio de alimentación eléctrica para viviendas y alumbrado público;
- VI. Presentar propuesta para su posible autorización, relativa a la garantía que podrá ser la de fianza, prenda o hipoteca atendiendo lo establecido en el Manual, con el propósito de asegurar las obligaciones consistentes en la realización y conservación de las obras de edificación, debiendo establecer la forma de garantía que se propone para el desarrollo, así como la fecha de vigencia y el monto a garantizar, el cual deberá corresponder al importe total de las obras de edificación más un 30% treinta por ciento por actualización del valor por el tiempo de ejecución de las obras. Misma que la Dirección someterá a consideración del Ayuntamiento; y,
- VII. Validación del proyecto de sistema contra incendios, cuando aplique, emitido por la Unidad administrativa correspondiente.

#### **SECCIÓN DÉCIMA DEL PERMISO DE VENTA**

**Artículo 534.-** Para obtener el permiso de venta el promovente y/o desarrollador, además de observar lo establecido en el capítulo VI del Título Segundo del presente ordenamiento, deberá presentar los siguientes documentos:

- I. Llenado de formato F-025 establecido en el Manual;
- II. Oficio de autorización de traza;
- III. Permiso de Urbanización;

- IV. Permiso de Edificación, según aplique;
- V. 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 la anuencia para continuar con el trámite de permiso de venta, otorgado por el titular del gravamen;
- VI. Copia certificada de la escritura a favor del Municipio de las áreas de donación y de las vialidades urbanas; y,
- VII. En caso de que las obras se encuentren concluidas, deberá exhibir el documento público que así lo acredite, avalado por la Dirección.

### **SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA ACTA DE RECEPCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

**Artículo 535.-** Para la Entrega - Recepción al Municipio exclusivamente de las obras de urbanización, servicios públicos, áreas equipadas y reforestación en fraccionamientos o desarrollos en condominio, el desarrollador deberá cumplir con lo establecido en el Código y lo referente al artículo 513 del presente Reglamento, además de presentar la siguiente documentación integrada en un expediente único:

- I. Llenado del formato F-025 de acuerdo a lo establecido en el Manual;
- II. Documentos que se establecen en las fracciones I a VII del artículo 514 del presente ordenamiento correspondientes a las fases de autorización del fraccionamiento o del desarrollo en condominio;
- III. Acta de entrega-recepción emitida por la Dirección de Servicios Básicos en la que señale que la red de alumbrado público y las áreas de recolección de residuos, han sido entregadas satisfactoriamente;
- IV. Acta de entrega-recepción emitida por la CFE, en la que se señale que las redes de energía eléctrica han sido entregadas satisfactoriamente;
- V. Acta de entrega-recepción emitida por el CMAPP o el CEAPS según sea el caso, en la que se señale que las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado y en su caso colectores pluviales, han sido entregados satisfactoriamente;
- VI. Acta de entrega-recepción emitida por la Dirección de Obras Públicas, en la que se señale que las vialidades y andadores públicos, han sido entregados satisfactoriamente;

- VII. Libro de Bitácora de obra foliado y encuadernado con datos y referencias generales de la obra en el cual se anotaron los avances de obra, materiales empleados, los procedimientos generales de construcción y control de calidad de las obras de urbanización, de las obras destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano, así como la descripción de modificaciones y/o detalles definidos durante la ejecución de la obra, de acuerdo al programa de obra ingresado ante la Dirección;
- VIII. Fianza, prenda o hipoteca, atendiendo a lo establecido en el Manual, a favor del Municipio Pénjamo, para efectos de garantizar desperfectos de vicios ocultos de las obras de urbanización, obras destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano, por el término de 1 un año;
- IX. Publicación del Permiso de Venta en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y el diario local de mayor circulación, así como la inscripción del mismo en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial;
- X. Documento que acredite que no tiene adeudos con ninguna de las dependencias ni organismos operadores en el ámbito de su competencia; y,
- XI. Documento emitido por el desarrollador donde garantiza el funcionamiento y la conservación de las obras de urbanización así como responder de los vicios ocultos de las mismas, de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento.

Las obras de urbanización y de servicios podrán entregarse por etapas, siempre y cuando las mismas se encuentren concluidas y sean autosuficientes en sus servicios previa validación por las dependencias competentes.

**Artículo 536.-** En los casos de fraccionamientos campestres o agropecuarios, solamente podrán ser objeto de entrega-recepción, las vialidades y obras de urbanización contempladas en el PMDUOET; así como las que se ejecuten en las vías de enlace con la zona urbanizada más próxima, previo cumplimiento de las especificaciones técnicas que se señalen en los permisos de urbanización o edificación correspondiente.

**Artículo 537.-** En los desarrollos en condominio y fraccionamientos turísticos, recreativos-deportivos, la conservación, el mantenimiento preventivo y correctivo de las obras de urbanización, instalaciones destinadas a los servicios públicos, así como el pago de estos servicios, estarán a cargo del desarrollador y en su momento de los adquirentes. Esta obligación deberá hacerse constar en el contrato de compraventa respectivo.

En el caso de los desarrollos en condominio procederá la recepción de las obras de urbanización, de las obras destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano.

**Artículo 538.-** En caso de existir observaciones por parte de las dependencias o entidades competentes y/o de la Dirección, el desarrollador dispondrá del plazo que le fije esta última para subsanarlas, dicho plazo no podrá exceder de 90 noventa días naturales. En caso de no cumplir con el plazo señalado, se tendrá por desechada la solicitud de entrega-recepción.

En caso de no existir observaciones, la Dirección autorizará la entrega-recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano mediante la emisión del acta entrega-recepción de obras del fraccionamiento o del desarrollo en condominio del que se trate.

**Artículo 539.-** En tanto la Dirección no apruebe la recepción de las obras de urbanización o edificación y equipamiento urbano, el desarrollador estará obligado a corregir los desperfectos, reparaciones o reposiciones que procedan conforme a las indicaciones que determinen la Dirección y los organismos operadores y auxiliares.

Conforme al párrafo anterior, el desarrollador continuará cubriendo los gastos relativos al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización o edificación, así como a la prestación de los servicios públicos.

**Artículo 540.-** La gestión de un fraccionamiento o desarrollo en condominio concluirá con la aprobación del acta de inspección final, por parte de la Dirección, dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes al cierre de aquélla.

En caso de que no sea notificada la resolución del acta de inspección 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 Dirección.

**Artículo 541.-** Tratándose de la garantía fijada en la fracción VII del artículo 535 de este Reglamento, el desarrollador deberá realizar el depósito ante la Tesorería Municipal previo a la emisión del acta de inspección final de la entrega-recepción de las obras, que en su caso emita la Dirección.

## **SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA**

### **ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO O DESARROLLO EN CONDOMINIO**

**Artículo 542.-** El CMAPP o el CEAPS según sea el caso, la Unidad de Movilidad (Tránsito y Transporte), y La Dirección de Servicios Básicos, 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, debiendo informar mensualmente a la Dirección mediante un reporte de supervisión de obra, los avances e incidencias identificadas en el ámbito de su competencia.

**Artículo 543.-** 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 2 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 30 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 120 ciento veinte días hábiles.

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

**Artículo 544.-** El acta de entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio, lo podrá solicitar el promovente y/o el desarrollador, ante la Dirección, debiendo cubrir los requisitos señalados en el artículo 513 de este Reglamento, además debiendo anexar los siguientes:

- I. Llenado del formato F-025 establecido en el Manual; y,
- II. Acta de recepción de obras de infraestructura.

### **SECCIÓN DÉCIMA TERCERA DEL ACTA DE INSPECCIÓN FINAL**

**Artículo 545.-** El acta de inspección final, sin ser un permiso, es el documento informativo expedido por parte de la Dirección, a petición del promovente y/o el desarrollador, en el que se manifiesta las incidencias identificadas en el fraccionamiento o desarrollo en condominio al que se le realiza la inspección final.

**Artículo 546.-** El acta de inspección final, lo podrá solicitar el promovente y/o el desarrollador, ante la Dirección, debiendo cubrir los requisitos señalados en el artículo 513 de este Reglamento, además debiendo anexar los siguientes:

- I. Llenado del formato F-025 establecido en el Manual;
- II. Acta de entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio; y,

- III. Reporte del estado físico de las obras contenidas en el fraccionamiento o desarrollo en condominio.

**Artículo 547.-** La Dirección determinará si otorga o no el acta de inspección final en un plazo máximo de 20 veinte días hábiles.

**Artículo 548.-** 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 así como aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del fraccionamiento o del desarrollo en condominio; y,
- III. Las reposiciones y reparaciones a realizar, en caso de que existieran, a efecto de que proceda la recepción definitiva.

**Artículo 549.-** Los desperfectos que se detecten en las obras de urbanización así como aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del fraccionamiento o del desarrollo en condominio durante la inspección final, serán notificados por la dependencia o entidad competente al desarrollador, dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes al cierre del acta respectiva, a efecto de que éste lleven 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.

**Artículo 550.-** El desarrollador, una vez realizadas las reparaciones a que se refiere el artículo anterior, solicitará a la Dirección la conclusión de la entrega-recepción de las obras de urbanización así como aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del fraccionamiento o del desarrollo en condominio, dentro de los 10 diez días hábiles siguientes a la conclusión de las obras o actividades correspondientes.

#### **SECCIÓN DÉCIMA CUARTA DE LA CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE PROCESO DE ENTREGA- RECEPCIÓN**

**Artículo 551.-** La constancia de terminación de proceso de entrega-recepción, sin ser un permiso, es el documento informativo expedido por parte de la Dirección, a petición del promovente y/o el desarrollador, en el que se manifiesta la

culminación del proceso de gestión del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

**Artículo 552.-** La constancia de terminación de proceso de entrega-recepción, lo podrá solicitar el promovente y/o el desarrollador, ante la Dirección, debiendo cubrir los requisitos señalados en el artículo 513 de este Reglamento, además debiendo anexar los siguientes:

- I. Llenado del formato F-025 establecido en el Manual; y,
- II. Acta de inspección final.

**Artículo 553.-** La Dirección determinará si otorga o no el documento de terminación de proceso de entrega-recepción en un plazo máximo de 05 cinco días hábiles contados a partir de ingresada la solicitud.

**Artículo 554.-** El promovente o desarrollador, una vez que cuente con la constancia de terminación de proceso de entrega-recepción, solicitará a la Dirección la liberación de garantías del fraccionamiento o del desarrollo en condominio, dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes a la emisión del documento de terminación de proceso de entrega-recepción.

#### **SECCIÓN DÉCIMA QUINTA DE LA LIBERACIÓN DE GARANTÍAS.**

**Artículo 555.-** El documento de liberación de garantías, sin ser un permiso, es el documento informativo expedido por parte de la Dirección, a petición del promovente y/o el desarrollador, en el que manifiesta el no tener inconveniente en la cancelación de las fianzas de cumplimiento, que para efectos de la construcción del fraccionamiento o del desarrollo en condominio, fueron emitidas; y en el que además se establece la vigencia de aquellas fianzas que quedan activas por corresponder a la garantía de vicios ocultos.

**Artículo 556.-** El documento de liberación de garantías, lo podrá solicitar el promovente y/o el desarrollador, ante la Dirección, debiendo cubrir los requisitos señalados en el artículo 513 de este Reglamento, además debiendo anexar los siguientes:

- I. Llenado del formato F-025 establecido en el Manual; y,
- II. El documento de terminación de proceso de entrega-recepción.

**Artículo 557.-** La Dirección determinará si otorga o no el documento de liberación de garantías en un plazo máximo de 05 cinco días hábiles contados a partir de ingresada la solicitud.

#### **SECCIÓN DÉCIMA SEXTA**

## **DE LAS GENERALIDADES DE LOS FRACCIONAMIENTOS O DESARROLLOS EN CONDOMINIO.**

**Artículo 558.-** Los proyectos de desarrollos así como sus obras de urbanización, deberán sujetarse a las normas técnicas previstas en el presente Reglamento, las dispuestas en el Manual Organizacional y de Procesos de la Dirección, así como a las emitidas por los organismos operadores y auxiliares correspondientes.

De igual forma atenderán a lo dispuesto en el PMDUOET y cumplir con los requisitos que se señalan en el Código, el presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 559.-** En todos los fraccionamientos o desarrollos en condominio, el desarrollador debe respetar las densidades establecidas en el PMDUOET, de acuerdo a la zona en que se ubique.

**Artículo 560.-** Los proyectos de infraestructura pública, fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán contar con las obras siguientes:

- I. Suministro de agua potable;
- II. Drenaje y alcantarillado, sanitario y pluvial;
- III. En el caso de aguas pluviales, indicar su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir;
- IV. Red de energía eléctrica, alumbrado público, gas natural y acometidas domiciliarias;
- V. Vialidades urbanas a ubicarse, conforme al proyecto de diseño urbano, dentro del área a desarrollar y de conexión con la red de comunicación vial, en el punto más próximo a la ubicación del desarrollo. En caso de que el proyecto de diseño urbano considere la ubicación de lotes con frente a vialidades urbanas, el desarrollador estará obligado a urbanizar la mitad de la sección de la vialidad o el carril de baja velocidad en el supuesto de vialidades metropolitanas o primarias;
- VI. Paraderos de autobuses del servicio de transporte público;
- VII. La señalización y dispositivos de control vial;
- VIII. Áreas de uso común;
- IX. Áreas de donación;
- X. Estacionamiento para vehículos de acuerdo a los requerimientos;

- XI. Instalaciones y equipos de seguridad para la atención de emergencias, en desarrollos en condominio de tipo vertical;
- XII. Pavimentación;
- XIII. Guarniciones;
- XIV. Banquetas con accesibilidad para personas con discapacidad, excepto los campestres y agropecuarios;
- XV. Placas de nomenclatura en cruces de las calles;
- XVI. Áreas verdes y espacios libres equipados con mobiliario urbano, gimnasios al aire libre, juegos infantiles, jardinería y en gran porcentaje del espacio arbolado; de acuerdo a sus características de uso y destino; y,
- XVII. Áreas de recolección y contenedores para residuos orgánicos e inorgánicos.

**Artículo 561.-** 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 180 ciento ochenta metros, excepto en los fraccionamientos campestres, industriales y agropecuarios, que podrán tener una separación máxima de 380 trescientos ochenta metros.

**Artículo 562.-** En los fraccionamientos o desarrollos en condominio, se deberá dejar prevista área para contenedores de basura, para recolección y retiro de residuos orgánicos e inorgánicos de acuerdo al Código, las normas técnicas establecidas en el presente Reglamento y las condiciones que establezca la Dirección de Servicios Básicos.

**Artículo 563.-** Las áreas verdes deberán estar ajardinadas y arboladas de conformidad con lo establecido en la resolución del manifiesto de impacto ambiental y los proyectos de áreas verdes validados por la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente.

**Artículo 564.-** Cuando en un predio por desarrollar existan obras o instalaciones de servicios públicos situadas antes de la autorización respectiva, el desarrollador deberá evitar la interferencia, menoscabo o destrucción de dichas obras e instalaciones en virtud de la construcción y ubicación de las obras e instalaciones que realice.

**Artículo 565.-** La red de electrificación, alumbrado público, telefonía, red de internet, o cualquier otro tipo de servicio, deberán ser instalados de manera subterránea.

Los señalamientos indicadores o letreros de cualquier otro tipo deberán ubicarse en las áreas ajardinadas de las banquetas, sin interferir en las áreas de circulación.

**Artículo 566.-** CMAPP y/o CEAPS determinará las especificaciones técnicas que regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes, así como la perforación de pozos, tanques de almacenamiento para agua potable, tratamiento de las descargas de aguas residuales y drenaje pluvial, lo cual deberá ser plasmado en el convenio respectivo.

**Artículo 567.-** Los servicios del sistema de agua potable y drenaje, así como el de energía eléctrica, deberán ser calculados de acuerdo a la población proyectada, con base en el número de lotes reales autorizados y considerando la densidad establecida en el PMDUOET.

**Artículo 568.-** Para la perforación de pozos requeridos y para el abastecimiento de agua potable en los desarrollos en condominio, se requerirá autorización por escrito de la CONAGUA, debiendo cumplir con las especificaciones técnicas que emita el CMAPP y/o el CEAPS según corresponda.

**Artículo 569.-** Las factibilidades emitidas por los organismos públicos, no constituirán en ningún momento autorización alguna para la realización de fraccionamientos o desarrollos en condominio.

**Artículo 570.-** Las edificaciones que se realicen en los fraccionamientos y en los desarrollos en condominio, deberán sujetarse a los lineamientos que señala el PMDUOET según la zona de ubicación, y a los que establece el Título de las Construcciones de este Reglamento.

**Artículo 571.-** Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán incluir áreas destinadas a paraderos de transporte y equipamiento urbano.

**Artículo 572.-** El desarrollador deberá implementar al menos un sistema de tecnologías sustentables que aseguren la disminución en el consumo de energía eléctrica, gas o agua.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y/O DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

#### **SECCIÓN PRIMERA DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y/O DESARROLLOS EN CONDOMINIO HABITACIONALES**

**Artículo 573.-** Los lotes de los fraccionamientos habitacionales populares y de los de interés social, deberán tener los frentes y superficies mínimas establecidas en el PMDUOET.

**Artículo 574.-** En los fraccionamientos o desarrollos en condominio, se podrán realizar edificaciones independientes por cada lote condominal, siempre y cuando las unidades privativas resulten de una superficie mínima de 105.00 M2 ciento cinco metros cuadrados y 6.00 m seis metros de frente por cada uno.

En este caso el desarrollador estará obligado a respetar las densidades que correspondan a la zona en que se ubique el fraccionamiento.

**Artículo 575.-** El diseño del prototipo de vivienda sugerido por el desarrollador deberá plantear alternativas de crecimiento en donde la imagen del desarrollo se conserve; por lo que el desarrollador deberá entregar a la Dirección dichos proyectos de crecimiento al momento de solicitar los permisos de construcción correspondientes; y al adquirente como anexo al contrato de compra venta.

**Artículo 576.-** El procedimiento constructivo de urbanización progresiva será únicamente de los fraccionamientos o desarrollos en condominio populares o de interés social, se podrán autorizar en base a lo establecido en el artículo 577 del presente Reglamento y contemplarse lo establecido en el Código, además de cumplir con lo siguiente:

- I. Los lotes deberán ser unifamiliares con los frentes y superficies mínimas establecidas en el Código;
- II. Red de agua potable, para lo cual se deberá obtener el convenio respectivo con el CMAPP o el CEAPS según corresponda, a fin de que se garantice el suministro y abastecimiento de agua potable. El abastecimiento de agua podrá ser por medios alternativos autorizados por el CMAPP o el CEAPS según corresponda;
- III. Red de drenaje, la cual deberá contar con la aprobación del CMAPP o el CEAPS según sea el caso en los mismos términos de la fracción anterior;
- IV. Red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y acometidas domiciliarias, adoptando el empleo de tecnologías eólicas y solares;
- V. Las vialidades deberán estar delimitadas por guarniciones;
- VI. Nomenclatura y número oficial;
- VII. Proyecto ejecutivo de trazo, secciones, nivelación y deslinde de las obras mínimas de infraestructura, autorizados por la Dirección; y,

VIII. Los lotes tendrán accesibilidad por las vialidades consideradas en el proyecto autorizado por la Dirección.

**Artículo 577.-** La gestión de fraccionamientos o de desarrollos en condominio, se efectuará conforme a las fases determinadas por la realización de los actos siguientes:

- I. Constancia de factibilidad de uso para gestión territorial de acuerdo a lo establecido en la sección tercera del capítulo anterior del presente título;
- II. Visto Bueno de Traza Urbana de acuerdo a lo establecido en la sección cuarta del capítulo anterior del presente título;
- III. Evaluación del Dictamen de congruencia de acuerdo a lo establecido en la sección quinta del capítulo anterior del presente título;
- IV. Permiso de uso de suelo para gestión territorial de acuerdo a lo establecido en la sección sexta del capítulo anterior del presente título, anexando además el estudio socioeconómico que justifique la clasificación del fraccionamiento o desarrollo en condominio progresivo;
- V. Aprobación de traza de acuerdo a lo establecido en la sección séptima del capítulo anterior del presente título;
- VI. Aprobación de proyectos ejecutivos de urbanización progresiva;
- VII. Permiso de venta de acuerdo a lo establecido en la sección décima del capítulo anterior, exceptuando las fracciones III, IV y VII del artículo 534 del presente título, anexando la aprobación de proyectos ejecutivos de urbanización progresiva emitido por la Dirección;
- VIII. Acta de recepción de obras de infraestructura de acuerdo a lo establecido en la sección décima primera del capítulo anterior, exceptuando la fracción V del artículo 535 del presente título;
- IX. Acta de entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio de acuerdo a lo establecido en la sección décima segunda del capítulo anterior, exceptuando lo establecido en el artículo 543 del presente título;
- X. Acta de Inspección final de acuerdo a lo establecido en la sección décima tercera del capítulo anterior del presente título;
- XI. Terminación de proceso de entrega-recepción de acuerdo a lo establecido en la sección décima cuarta del capítulo anterior del presente título; y,
- XII. Liberación de garantías de acuerdo a lo establecido en la sección décima quinta del capítulo anterior del presente título.

**Artículo 578.-** Para obtener la aprobación de proyectos ejecutivos de urbanización progresiva, el promovente o desarrollador, además de observar lo establecido en el presente Reglamento deberá de presentar los siguientes documentos:

- I. Llenado de formato F-025 establecido en el Manual;
- II. Oficio de autorización de traza;
- III. Validación del proyecto de servicios emitido por el CMAPP o el CEAPS según corresponda, anexando en 04 cuatro tantos impresos y 1 uno digital los planos de proyecto ejecutivo, calendario de ejecución de obra, así como el presupuesto firmados y sellados por la dependencia, referente a los servicios de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial;
- IV. Validación del proyecto de servicio de energía eléctrica emitido por la CFE, anexando en 04 cuatro tantos impresos y 1 uno digital los planos de proyecto ejecutivo, calendario de ejecución de obra, así como el presupuesto firmados y sellados por la dependencia, referente al servicio de alimentación eléctrica para viviendas y alumbrado público;
- V. Visto bueno por parte de la Dirección de Servicios Básicos, anexando en 04 cuatro tantos impresos y 1 uno digital los planos de proyecto ejecutivo, calendario de ejecución de obra, así como el presupuesto firmados y sellados por la dependencia, en materia de alumbrado público;
- VI. Presentar propuesta para su posible autorización, relativa a la garantía que podrá ser la de fianza, prenda o hipoteca atendiendo lo establecido en el Manual, 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 propone para el desarrollo, así como la fecha de vigencia y el monto a garantizar, el cual deberá corresponder al importe total de las obras de urbanización más un 30% treinta por ciento por actualización del valor por el tiempo de ejecución de las obras. Misma que la Dirección someterá a consideración del Ayuntamiento;
- VII. Validación en materia de áreas verdes forestadas, emitido por la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente;
- VIII. Permiso de construcción independiente por modelo de edificación a construir en base a lo establecido en la sección primera del capítulo VIII del Título Segundo del presente Reglamento, en caso de que aplique;
- IX. Validación del proyecto de disposición de residuos sólidos urbanos en materia de residuos orgánicos e inorgánicos, considerando los programas de separación y reciclaje emitido por la Dirección de Servicios Básicos; y,

- X. Validación del proyecto de sistema contra incendios, cuando aplique, anexando en 04 cuatro tantos impresos y 1 uno digital los planos de proyecto ejecutivo, calendario de ejecución de obra, así como el presupuesto firmados y sellados por la dependencia, emitido por la Unidad administrativa correspondiente.

**Artículo 579.-** La urbanización progresiva podrá ejecutarse por secciones, debiendo comenzar con la introducción al 100 % cien por ciento del agua potable, drenaje y alcantarillado, en cada una de sus etapas respectivas.

Si la urbanización se realiza por secciones, la misma deberá iniciar por la parte más próxima a las redes de los servicios públicos para lograr su pronta incorporación a la infraestructura urbana. El resto de las obras de urbanización se realizarán en los plazos que se establezcan en la aprobación de proyectos ejecutivos de urbanización progresiva correspondiente.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES**

**Artículo 580.-** Los fraccionamientos campestres deberán estar ubicados fuera de la zona de crecimiento de la ciudad y tendrán como mínimo las siguientes características:

- I. Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET, y el presente Reglamento en su apartado de zonificación y uso de suelo;
- II. Los lotes serán destinados para uso habitacional y huertos familiares;
- III. La imagen del fraccionamiento será propuesta por el desarrollador y aprobada por la Dirección;
- IV. Contarán con fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución autónomas;
- V. Tendrán un sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- VI. Equiparán la red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público sustentable a través de tecnologías solares y eólicas en caso de no tener acceso a la red de energía eléctrica convencional;
- VII. Dotarán de un sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales, mediante el reciclado y tratamiento previo para riego de áreas verdes;

- VIII. Tendrán un camino de acceso de acuerdo a la propuesta del desarrollador, respaldado por un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio certificado, en cuanto a pavimentación y alumbrado público;
- IX. Contemplaran un arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.

### **SECCIÓN TECERA DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

**Artículo 581.-** El funcionamiento de los desarrollos a que se refiere este capítulo se sujetará a lo dispuesto en la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Guanajuato, en cuanto al régimen de propiedad en condominio, debiendo cumplir asimismo con lo dispuesto en el presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 582.-** La clasificación de los desarrollos en condominio será conforme a lo establecido en el Código.

**Artículo 583.-** Los desarrollos en condominio deberán cumplir con las disposiciones técnicas, jurídicas y administrativas, que conforme al presente Reglamento correspondan a los diferentes tipos de fraccionamientos.

**Artículo 584.-** Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo deberán tener además de las obras mínimas de infraestructura señaladas en el presente Reglamento, los siguientes:

- I. El desarrollo deberá delimitarse por medio de barda, siempre que no se interrumpen las vialidades existentes o las que se tengan previstas en el PMDUOET;
- II. Accesos necesarios a la vialidad urbana así como salidas de emergencia según las necesidades del desarrollo;
- III. Áreas de circulación peatonal en áreas comunes;
- IV. Áreas verdes forestadas y equipadas conforme a lo establecido en la resolución del manifiesto de impacto ambiental y los proyectos que determine la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente;
- V. Contenedores de residuos orgánicos e inorgánicos que colinden con la vialidad urbana sin invadirla, considerando procesos de separación y reciclaje de estos, de acuerdo al Código, las normas técnicas establecidas en el presente Reglamento y las condiciones que establezca la Dirección de Servicios Básicos.

- VI. Contarán con áreas de estacionamiento de acuerdo a las especificaciones establecidas en las normas del capítulo VII del Título Tercero de este Reglamento.
- VII. La dotación del servicio de agua potable para cada una de las viviendas, locales, departamentos o unidades habitacionales;
- VIII. Ciclovías en las vialidades principales;
- IX. Instalaciones y equipos de seguridad para atención de emergencias;
- X. En los desarrollos en condominio para uso industrial y comercial, cada local contará con área de estacionamiento para realizar maniobras de carga y descarga; y,
- XI. En los desarrollos en condominio para uso comercial, se deberán instalar servicios de sanitarios públicos gratuitos.

**Artículo 585.-** En los desarrollos en condominio habitacionales, no se podrán edificar un número de departamentos o viviendas que exceda la densidad de población establecida en el PMDUOET.

**Artículo 586.-** En los desarrollos en condominio de uso habitacional, se deberán construir andadores que sirvan de enlace entre los edificios y se encuentren ubicados entre las áreas verdes.

**Artículo 587.-** Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o unidades que los integren, deberán contar con áreas verdes y áreas de equipamiento urbano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 416 del Código y a lo normado en el capítulo de las áreas de donación del presente Reglamento.

**Artículo 588.-** Las áreas de uso común de los desarrollos en condominio deberán estar acondicionadas conforme al uso autorizado y se señalará dicho uso en el documento que contenga el diseño urbano del conjunto, en la escritura constitutiva del régimen, así como en su Reglamento interior.

**Artículo 589.-** Los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de energía eléctrica, alumbrado, agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, o cualquier otro servicio, que se alojen al interior de los desarrollos en condominio, debidamente identificados en los proyectos ejecutivos aprobados por los organismos operadores respectivos, serán propiedad del condominio, siendo responsabilidad de los condóminos su operación y mantenimiento preventivo y correctivo en los términos de su Reglamento interno correspondiente.

## SECCIÓN CUARTA

## **DE LOS FRACCIONAMIENTOS TURISTICOS, RECREATIVOS O DEPORTIVOS**

**Artículo 590.-** Los fraccionamientos turísticos, recreativos o deportivos son aquellos en los que se fomentan actividades de esparcimiento y recreación, los cuales podrán estar ubicados tanto en las áreas previstas para crecimiento urbano como en las destinadas a reserva ecológica conforme a lo establecido en el PMDUOET y deberán tener las obras de urbanización previstas en el presente Reglamento y contar con las siguientes características:

- I. Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET, y el presente Reglamento en su apartado de zonificación y uso de suelo;
- II. Acatará los requerimientos establecidos en la Legislación Ambiental del Estado de Guanajuato y demás normatividades en la materia;
- III. Establecerá las áreas necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal y vehicular que permitan el acceso a las instalaciones deportivas y a cada uno de los departamentos;
- IV. Delimitará el fraccionamiento por medio de una barda, siempre que no se interrumpen vialidades que se tengan previstas en él, debiéndose arbolar las áreas libres destinadas a este fin; y,
- V. Deberá contar con cajones de estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en las normas del capítulo VII del Título Tercero de este Reglamento.

## **SECCIÓN QUINTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS**

**Artículo 591.-** Los fraccionamientos agropecuarios son aquellos que se ubican fuera de las zonas previstas para el centro y crecimiento urbano, los que deberán cumplir con las obras de urbanización previstas en el presente Reglamento y tendrán como mínimo las siguientes características:

- I. Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET;
- II. El aprovechamiento predominante para el uso del suelo será para actividades agropecuarias;
- III. Contará con fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución autónomas;
- IV. Tendrá un sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;

- V. Deberá contar con red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público, adoptando tecnologías eólicas y/o celdas fotovoltaicas en caso de no tener acceso a la red eléctrica convencional;
- VI. Equipará un sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales, contando con procesos de reciclaje para el riego de sus áreas verdes;
- VII. Tendrá un camino de acceso de acuerdo a la propuesta del desarrollador, respaldado por un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio certificado, en cuanto a pavimentación mismo que deberá contar con alumbrado público; y,
- VIII. Contemplará un arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, contando con sistemas para la captación y aprovechamiento de aguas pluviales para el riego y conservación de las áreas verdes.

## **SECCIÓN SEXTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y MIXTOS**

**Artículo 592.-** Los fraccionamientos industriales, cualquiera que sea su tipo, deberán ajustarse a la normatividad aplicable en materia ambiental, a fin de que en ellos se controlen y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores, vibraciones y desperdicios contaminantes.

**Artículo 593.-** La coexistencia de los fraccionamientos de industria pesada o de riesgo será incompatible con zonas habitacionales.

**Artículo 594.-** El diseño y ejecución de los fraccionamientos o desarrollos en condominio que se destinen a uso industrial, deberán realizarse cumpliendo con lo establecido en las normas técnicas y el PMDUOET.

**Artículo 595.-** Además de tener las obras de urbanización previstas en el presente Reglamento, los fraccionamientos industriales deberán contar con las siguientes características:

- I. Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET;
- II. Deberán Incorporar al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución;
- III. Instalarán sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje pluvial, sanitario e industrial, que incluya planta de tratamiento de aguas residuales industriales y procesos para reciclar el agua en riego de áreas verdes;

- IV. Contarán con red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, para uso industrial, adoptando tecnologías o fotoceldas entre otros, para la sustentabilidad de la red;
- V. La pavimentación de las calles deberá estar diseñadas para soportar tráfico pesado, respaldado por un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio certificado;
- VI. Contemplarán arbolado y jardinería en áreas de camellones, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, previa validación del manifiesto de impacto ambiental y de los proyectos que determine la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente;
- VII. Contar con caseta de control de acceso y vigilancia;
- VIII. Colocarán Hidrantes contra incendios, previa validación de los proyectos por la Coordinación de Protección Civil;
- IX. Contarán con red para el suministro de gas natural, previa validación de los proyectos por la Coordinación de Protección Civil;
- X. Pondrán contenedores para la separación de residuos en la fuente de generación, previa validación de los proyectos por la Dirección de Servicios Básicos; y,
- XI. Las demás que determinen otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 596.-** Los fraccionamientos industriales deberán contar con el dictamen de la Coordinación de Protección Civil.

### **CAPÍTULO III DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN**

**Artículo 597.-** Todos los tipos de fraccionamientos deberán contar con los porcentajes de las áreas de donación establecidos en el artículo 416 del Código, las cuales contemplarán áreas verdes equipadas con mobiliario urbano, jardinería y arbolado, de acuerdo a sus características de uso y destino.

En ningún caso se tomarán como áreas de donación las vialidades, andadores, esquinas, camellones ni sobrantes de predios de manzanas así como áreas consideradas como restricciones o afectaciones derivadas del PMDUOET, a excepción de lo establecido en el artículo 600 del presente Reglamento.

**Artículo 598.-** El desarrollador está obligado a escriturar a favor del municipio las áreas de donación cumpliendo con los porcentajes establecidos en el Código y en

el presente Reglamento; especificando para ello las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes, debiendo incluir además la superficie correspondiente a las vialidades.

**Artículo 599.-** Del área total de donación de cada fraccionamiento, se destinará el 50% cincuenta por ciento para equipamiento urbano en la zona.

El porcentaje restante será destinado para áreas verdes, 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.

**Artículo 600.-** En los fraccionamientos que sufran afectaciones derivadas del PMDUOET, declaratorias de reservas correspondientes, por instalaciones de equipamiento urbano o el trazo de vialidades urbanas, dichas afectaciones se podrán considerar hasta el 100% cien por ciento como parte de donación a excepción de las vialidades que el PMDUOET establezca en restricciones federales.

El porcentaje de donación a que se refiere el párrafo anterior se estipulará dentro del permiso de uso de suelo emitido por la Dirección de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio de uso habitacional popular o de interés social, que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados por el PMDUOET, y que sufran afectaciones descritas en el párrafo primero del presente artículo, a fin de que estas sean consideradas como área de donación, la superficie afectada deberá corresponder al menos al 50% cincuenta por ciento de la superficie de donación aplicable para el desarrollo, establecida en el código.

Cuando un fraccionamiento sufra más de una afectación se reconocerá como área de donación el porcentaje que resulte mayor.

**Artículo 601.-** La ubicación de las áreas de donación deberá propiciar la distribución y dosificación adecuada en función de las características urbanas del propio desarrollo y de la zona donde se ubique.

**Artículo 602.-** 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 debiendo contar con la validación de la Dirección.

**Artículo 603.-** En las áreas de donación, el desarrollador deberá instalar descarga de aguas residuales y descarga de aguas pluviales o tratadas tanto en el área de equipamiento como de área verde.

**Artículo 604.-** El desarrollador deberá entregar al municipio las áreas de donación destinadas al área verde y equipamiento urbano con: pavimentos, banquetas, gimnasios al aire libre, juegos infantiles y mobiliario urbano de acuerdo al proyecto presentado, previa autorización de la Dirección; así como las vialidades conforme a las especificaciones establecidas en el presente.

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.

**Artículo 605.-** La Coordinación de Ecología y Medio Ambiente determinara el tipo de vegetación de la región para las áreas verdes.

**Artículo 606.-** Tratándose de desarrollos en condominio, de uso habitacional el desarrollador deberá donar a favor del municipio lo correspondiente igual o mayor al 4% cuatro por ciento de la superficie total del desarrollo, fuera de la superficie condominal, conforme a lo establecido en el Código.

**Artículo 607.-** Las áreas de donación del desarrollo en condominio deberán ubicarse en los límites del desarrollo de tal forma que se pueda acceder a ellas por la vialidad pública urbana.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LOS ANEXOS A LOS PERMISOS**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **DE LA DIVISIÓN Y FUSIÓN DE PREDIOS**

**Artículo 608.-** Para autorizar la división o fusión de predios, el interesado deberá presentar la solicitud por escrito ante la Dirección, en términos del artículo 46 de este Reglamento, debiendo observar para el caso de inmuebles ejidales sobre los que se haya adquirido el dominio pleno, el respeto a favor del municipio el derecho de preferencia a que refiere la Ley Agraria.

**Artículo 609.-** Para la autorización de divisiones de inmuebles, cualquiera que fuera su extensión, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. Las superficies resultantes sean iguales o menores en superficie y dimensiones, a las establecidas para el lote tipo del desarrollo factible de ser autorizado en la zona de su ubicación, de acuerdo a los lineamientos que establece el PMDUOET, y;
- II. El destino de las fracciones no presente impedimentos para su utilización posterior y no generen incompatibilidad futura de acuerdo a los usos o destinos, señalados en el PMDUOET.

**Artículo 610.-** Una vez autorizada la división solamente se autorizará en las divisiones, el uso del suelo previsto en el PMDUOET.

**Artículo 611.-** No se autorizarán divisiones de predios en los siguientes casos:

- I. Cuando las fracciones o lotes no cuenten con una superficie mínima de 105 m<sup>2</sup> ciento cinco metros cuadrados y un frente de 6.00 m seis metros a la vía pública;
- II. En fracciones o lotes que no posean un mínimo de dos servicios básicos;
- III. Cuando las fracciones o lotes resultantes no cuenten con acceso directo a una vialidad pública debidamente donada la Municipio, o en su defecto con una servidumbre de paso, que cuente con convenio notariado para tal efecto y que lo conecte con una vialidad pública;
- IV. Cuando en caso de llevarse a cabo la división se requiera el trazo de una vialidad urbana, obras de urbanización o dotación de servicios públicos adicionales a los ya instalados; y,
- V. Cuando la división pretendida se lleve a cabo en un fraccionamiento o desarrollo en condominio y la superficie y dimensiones del frente de los lotes resultantes sean menores a las del lote tipo autorizado para el fraccionamiento en cuestión.

**Artículo 612.-** La división o fusión de predios implica la actualización del valor fiscal del predio, para efectos del pago del impuesto predial y en su caso, de traslación de dominio.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA VENTA DE PREDIOS**

**Artículo 613.-** 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, en términos del capítulo VI del Título Segundo de este Reglamento y cumpliendo con lo establecido en el Código.

**Artículo 614.-** El proceso de escrituración de áreas de donación y vialidades, que refiere el artículo 430 fracción II del Código, el desarrollador deberá presentar ante la Dirección, para visto bueno, los avalúos fiscales correspondientes a cada una de las áreas, así como el proyecto de escritura pública, para su validación ante la Secretaría de Ayuntamiento Municipal.

**Artículo 615.-** El pago correspondiente a los impuestos y derechos, que refiere el artículo 430 fracción II, del Código, deberá atender la Aprobación del Presupuesto

de obras de urbanización y lo establecido en la ley de ingresos y/o las disposiciones administrativas del ejercicio fiscal en curso.

**Artículo 616.-** La garantía a que se refiere el artículo 430 Fracción IV del Código podrá ser otorgada mediante efectivo, garantía real o fianza. En todos los casos el monto de la garantía será por el valor de las obras de urbanización faltantes que determine la Dirección, más un 30 % treinta por ciento por actualización del valor por el tiempo de ejecución de las obras.

En el caso de garantía real, ésta se constituirá sobre inmuebles propiedad del interesado en favor del Municipio, debiendo practicarse al efecto por parte de la Dirección un avalúo comercial con cargo al desarrollador.

**Artículo 617.-** el valor de las obras de urbanización faltantes lo determinara la Dirección atendiendo lo presentado en bitácora de avance de las obras por el Perito responsable.

**Artículo 618.-** En el permiso de Venta se incluirán superficies, medidas y colindancias de los lotes y/o unidades privativas, así como los usos autorizados para cada uno y las restricciones necesarias que deberán incluirse en las Protocolizaciones Notariales.

### **SECCIÓN TERCERA DE LA URBANIZACIÓN O EDIFICACIÓN**

**Artículo 619.-** Para autorizar el permiso de urbanización o edificación, el promovente y/o desarrollador además de cubrir los términos del capítulo V del Título Segundo de este Reglamento, deberá atender lo establecido en el artículo 410 del Código.

**Artículo 620.-** El promovente y/o desarrollador dispondrá de 120 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.

### **CAPÍTULO VI DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADORES Y DE LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

## DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADORES

**Artículo 621.-** Además de las señaladas en el artículo 446 del Código, el desarrollador tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Cumplir las normas técnicas establecidas en el presente Reglamento;
- II. Cumplir y ejecutar las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados por la Dirección, organismos operadores o auxiliares realicen, respecto a la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que les correspondan;
- III. Ejecutar en su caso y por su cuenta, en tiempo y de acuerdo a las especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan; de acuerdo al proyecto definitivo de fraccionamiento o desarrollo en condominio que se le haya autorizado;
- IV. Iniciar en tiempo las obras de urbanización previa autorización de la Dirección;
- V. Escriturar a favor del municipio las áreas de donación previstas en el Código y en este Reglamento;
- VI. Pagar en tiempo y forma las cargas fiscales que le correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal correspondiente;
- VII. Abstenerse de presentar para inscripción ante el Registro Público de la Propiedad cualquier permiso o autorización relacionada con el trámite y ejecución de algún fraccionamiento o desarrollo en condominio, diferente al permiso de venta;
- VIII. Urbanizar la o las vialidades de acceso al fraccionamiento o desarrollo, de acuerdo a los requerimientos establecidos en el permiso de uso de suelo así como en la autorización de traza y permiso de urbanización;
- IX. Incluir los datos de la autorización de la traza y permiso de venta en todos los actos jurídicos de traslación de dominio que deriven del desarrollo que se trate;
- X. Mantener en la obra, en un lugar fijo y en forma permanente, los libros de bitácora debidamente foliados y autorizados por la Dirección, desde el inicio de actividades hasta la conclusión de las obras de urbanización;
- XI. Informar por escrito a la Dirección respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el fraccionamiento o desarrollo en condominio;

- XII. Informar por escrito a los adquirentes sobre las responsabilidades respecto a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización de las áreas de uso común así como del pago de los servicios públicos;
- XIII. Liberar a su costa, el derecho de vía requerido para la construcción y vialidades autorizadas en el permiso de uso de suelo, de acuerdo a la normatividad aplicable en materia de vías generales de Comunicación;
- XIV. Para la realización de cualquier tipo de publicidad o anuncio, se sujetará a lo establecido en el título de anuncios de este Reglamento; y,
- XV. Las demás que se deriven de otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 622.-** Cuando el desarrollador considere que existan razones técnicas suficientes que impliquen la modificación del proyecto autorizado y sus especificaciones, deberá presentar su propuesta de modificación de traza ante la Dirección para que determine lo conducente.

**Artículo 623.-** En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones de servicio público existentes, el desarrollador deberá responder por la reparación y funcionamiento de aquellas obras dañadas, hasta en tanto no se realice la entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio correspondiente al municipio.

No exime al desarrollador de las responsabilidades civiles, penales o administrativas, el cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior.

**Artículo 624.-** La perforación y equipamiento de pozos de agua, así como la construcción y equipamiento de plantas de tratamiento de aguas residuales o cualquier otro sistema alternativo aprobado, deberán realizarse a cargo y por cuenta del desarrollador, de acuerdo a las normas y especificaciones técnicas que determinen CONAGUA, el CMAPP y/o el CEAPS, según sea el caso.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS OBLIGACIONES DEL CMAPP, DEL CEAPS Y LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES**

**Artículo 625.-** En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, el CMAPP, el CEAPS y el Municipio a través de las dependencias municipales, en el ámbito de su competencia que les corresponda, tendrán las siguientes obligaciones:

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

si éstos cuentan con la aprobación de traza correspondiente, y son compatibles con el PMDUOET;

- II. Participar en la revisión y autorización de los proyectos ejecutivos de infraestructura pública de fraccionamientos o desarrollos en condominio, previo pago de los derechos de incorporación. En caso de que por causas justificadas las obras de urbanización o edificación no se efectúen, se respetará el monto de los derechos recibidos para la ejecución de éstas, independientemente del cambio de autoridades;
- III. Supervisar la ejecución de obras de infraestructura pública de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, dentro del ámbito de su competencia, señalando a la autoridad municipal competente las observaciones, mismas que deberán anotarse en la bitácora de obra; y
- IV. Recibir, administrar, conservar y operar las redes de los servicios de suministro de agua potable, alcantarillado, drenaje, saneamiento y alumbrado público; en el ámbito de su competencia de cada una de las dependencias municipales, una vez que se haya finiquitado la entrega-recepción de las obras.

## **CAPÍTULO VII DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

**Artículo 626.-** La Dirección es la unidad administrativa facultada para la aplicación de las normas que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato le confiere a los municipios; a excepción de recibir quejas y denuncias, la inspección, vigilancia e imposición de sanciones, respecto de áreas de uso común y de cultura condominal.

**Artículo 627.-** Para la actualización del registro de los inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, y de los administradores, La Dirección realizará anualmente una campaña específica para tal fin.

**Artículo 628.-** La substanciación del procedimiento para la imposición de sanciones administrativas a los infractores de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, seguirá las etapas y formalidades que para tal efecto señala el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**Artículo 629.-** Una vez presentado el Reglamento interno del condominio ante La Dirección, se emitirá el acuerdo de registro.

**Artículo 630.-** El registro del Reglamento interno no presupone el cumplimiento de requisitos del mismo.

**Artículo 631.-** En cualquier momento en que se advierta que el Reglamento interno no se apega a las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato y otros ordenamientos jurídicos aplicables, se citará al administrador para hacerle saber la irregularidad advertida.

**Artículo 632.-** Las quejas y denuncias deberán ser presentadas por escrito, preferentemente por el administrador; debiendo adjuntar los datos necesarios para su substanciación.

**Artículo 633.-** Interpuesta la queja o denuncia, la Dirección, a través del área de inspección recabará los elementos necesarios para determinar o no el inicio del procedimiento administrativo.

Si de los elementos se advierte la probable existencia de una infracción se iniciará el procedimiento administrativo en contra de quien apareciere como posible responsable de la misma, garantizando su derecho de audiencia.

La imposición de las sanciones, en su caso, se determinará conforme a multas tasadas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

**Artículo 634.-** En caso de que la queja o denuncia sea presentada por persona distinta al administrador, deberá acreditar su interés en la misma; debiéndose dar vista al administrador del condominio.

**Artículo 635.-** No será considerado parte en el procedimiento el que interponga la queja o denuncia, por lo que carecerá de derecho a obtener información respecto del contenido del mismo; debiendo la autoridad administrativa substanciadora informar, en lo general, únicamente al administrador el resultado del procedimiento, sin que en dicho informe se contengan los datos concernientes, en su caso, al monto de la sanción impuesta, así como los elementos para la individualización de la multa y demás datos cuya publicidad afecten la intimidad o el patrimonio del infractor.

## **TÍTULO OCTAVO DEL CENTRO HISTÓRICO Y SITIOS ESPECÍFICOS**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 636.-** Las disposiciones para la protección, mejoramiento y conservación del patrimonio edificado e imagen urbana del centro histórico, sitios específicos y comunidades rurales del Municipio de Pénjamo, Guanajuato; para la permanencia de las características físicas, ambientales, culturales y en su caso la recuperación de las mismas, establecen lo siguiente:

- I. Declarar y formalizar la planeación, ordenamiento y regularización de las construcciones y el desarrollo urbano en el centro histórico, sitios específicos y comunidades rurales del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, de conformidad a las normas señaladas en el PMDUOET y en el Catálogo de Monumentos Históricos Inmuebles del INAH;
- II. Establecer la jurisdicción, competencia y en su caso concurrencia de los organismos y autoridades Federales, Estatales y Municipales que aplicarán el presente Reglamento;
- III. Auxiliar a las autoridades competentes en el cuidado y preservación de las áreas antes mencionadas;
- IV. Coadyuvar a la promoción y difusión para el turismo en el centro histórico, sitios específicos y comunidades rurales del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, propiciando con ello alternativas de desarrollo sustentable para sus habitantes;
- V. Vigilar que las actividades que se instrumenten en estas zonas, contribuyan al desarrollo y beneficio de sus habitantes; y,
- VI. Todas aquellas disposiciones establecidas en el Código y en el presente Reglamento.

**Artículo 637.-** La ordenación de las zonas de protección del patrimonio histórico y cultural se lleva a cabo bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

**Artículo 638.-** La normatividad en materia de desarrollo urbano, protección al medio ambiente y preservación de monumentos históricos que se encuentren vigentes, y todos aquellos relacionados con la materia, podrán aplicarse supletoriamente respecto a este Reglamento, cuando los mismos no sean contrarios a este ordenamiento.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN**

**Artículo 639.-** Para los efectos de este Reglamento se entenderá como Zonas de Protección a las identificadas en el PMDUOET y los inmuebles incluidos en el Catálogo de Monumentos Históricos Inmuebles, con las áreas que integran los perímetros "A", "B" y "C" definidas en el plano DDUOEyT-001 mismo que forma parte integral del presente Reglamento y el Manual en su anexo número 9; dichas zonas se describen a continuación:

- I. La **Zona “A”** o Centro Histórico de Máxima Conservación y Alta Densidad de Monumentos: Sus límites son los siguientes: Inicia en el nor-poniente, en la esquina que forman las calles de Independencia y Margen Sur del Río Pénjamo sigue por ésta en dirección poniente-orienté hasta su intersección con la calle Joaquín Pardave; continúa sobre el Margen Sur del Río Pénjamo en dirección poniente-orienté hasta su intersección con la colindancia poniente de los predios ubicados en la calle 5 de Mayo que va de sur a norte; sigue hasta la esquina de la calle Cisne, cuyo límite es la parte norte de los predios de esta calle hasta su intersección con la calle Orizaba, se incluyen los predios de la esquina que forma con la calle Porvenir; continúa sobre calle Orizaba en dirección norte-sur hasta su intersección con la calle Florida, en donde hace un pequeño quiebre en dirección poniente-orienté hasta encontrar la parte norte del puente vehicular que une las calles de Santos Degollado al norte e Ignacio Aldama al sur; en ese punto continúa en dirección norte-sur hacia encontrar la Margen Sur del Río Pénjamo, continuando sobre Margen Sur del Río Pénjamo en dirección poniente-orienté hasta su intersección con calle Jalisco; en donde dobla en dirección norte-sur hasta encontrar la calle de los Remedios; continúa en la misma dirección norte sur hasta la esquina con la calle José María Arteaga; ahí dobla en dirección orienté-poniente hasta encontrar la esquina de la calle Ignacio Aldama; en donde sigue en dirección norte-sur hasta su intersección con la calle José María Morelos; en ese punto dobla en dirección orienté-poniente continuando sobre la colindancia sur de los predios de la calle José María Morelos hasta encontrar la esquina con la calle San Antonio; sigue sobre ésta calle en dirección norte-sur hasta encontrar la calle Miguel Hidalgo; sobre ésta sigue de orienté a poniente hasta su intersección con la calle Felipe Carrillo Puerto, que es un extremo de esta delimitación; continuando sobre la calle Miguel Hidalgo, ahora en dirección poniente-orienté hasta llegar a la esquina de la calle Melchor Ocampo; sobre ésta calle continúa en dirección sur-norte hasta llegar a la intersección de la calle Margen Sur del Río Pénjamo, punto inicial de la presente delimitación.
  
- II. La **Zona “B”** de regular conservación y mediana densidad de monumentos, sus límites son los siguientes: Iniciando en la esquina de la calle Independencia con Margen Norte del Río Pénjamo, continuando sobre calle Independencia en dirección norte hasta su intersección con Avenida Norte, continuando sobre calle Joaquín Pardave en dirección sur hasta su intersección con calle Higuera, continuando por ésta hasta su intersección con calle Jazmín, continuando por ésta en dirección sur hasta su intersección con calle Tepic, siguiendo en dirección orienté sobre la misma hasta su intersección sobre la calle 1º de Mayo continuando por ésta en dirección sur hasta su intersección con calle Porvenir hasta su intersección hasta la calle Durango, continuando con dirección sur hasta su intersección con el Margen Norte del Río Pénjamo, continuando en dirección orienté sobre el Margen Norte del Río hasta su intersección con el puente vehicular que une la calle Padre Guevara con calle Insurgentes, siguiendo en

dirección sur sobre calle Padre Guevara hasta su intersección con calle Lázaro Cárdenas, continuando en dirección poniente sobre calle Lázaro Cárdenas-Ignacio Zaragoza hasta su intersección con calle Manuel Doblado, continuando por ésta hasta su intersección con el arroyo de la Yegua, siguiendo el cauce de éste en dirección poniente hasta su intersección con Privada Carrillo Puerto continuando por ésta en dirección norte hasta su intersección con calle Javier Rojo Gómez, siguiendo en dirección poniente sobre calle Javier Rojo Gómez hasta su intersección con calle Rocío, continuando en dirección norte hasta su intersección con calle Progreso, siguiendo por callejón del Bosque hasta el Margen Norte del Río Pénjamo, continuando por el cauce del mismo en dirección oriente hasta la calle Independencia, punto inicial de la presente delimitación.

- III. La **Zona “C”** de transición y amortiguamiento, de menor densidad de monumentos y fincas de valor, y de valor ambiental, comprende las siguientes áreas y límites: Inicia en la intersección de la calle Padre Guevara con calle Lázaro Cárdenas, continuando en dirección sur sobre Padre Guevara hasta el Boulevard Lázaro Cárdenas, siguiendo por este en dirección oriente hasta su intersección con el Boulevard Ignacio Aldama, continuando por el mismo en dirección sur hasta su intersección con Avenida Conalep, siguiendo por esta en dirección poniente hasta la calle Emiliano Carranza, continuando por la misma en dirección norte hasta su intersección por la calle Eucalipto, siguiendo por calle Eucalipto hasta su intersección con la calle Melchor Ocampo, continuando sobre la misma en dirección norte hasta el arroyo de la Yegua, siguiendo su cauce en dirección poniente hasta la avenida Ojo de Agua, continuando sobre la misma en dirección norte hasta su intersección con calle Progreso, siguiendo en dirección poniente por la misma hasta su intersección con calle San Martín, continuando por ésta hasta su intersección con Avenida Norte, continuando por ésta hasta su intersección con calle Joaquín Pardave siguiendo por ésta en dirección norte hasta su intersección con calle Marfil, continuando por ésta en dirección oriente hasta su intersección con calle Aurora, siguiendo por ésta en dirección sur hasta su intersección con calle Córdoba continuando por la misma en dirección oriente hasta su intersección con calle Veracruz siguiendo por la misma en dirección sur hasta su intersección con calle Tepic, continuando por la misma en dirección oriente hasta su intersección con calle 8 de Mayo, siguiendo por la misma en dirección sur hasta su intersección con Boulevard Santos Degollado, continuando por éste en dirección oriente hasta su intersección con Avenida Constitución, continuando por esta en dirección sur hasta su intersección con calle Insurgentes, siguiendo por calle Insurgentes en dirección poniente hasta su intersección con el puente vehicular que une la calle Padre Guevara con calle Insurgentes, punto final de la presente delimitación.

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CENTRO HISTÓRICO Y SITIOS ESPECÍFICOS**

**Artículo 640.-** Para efectos de este Título se integrará el Comité Técnico del Centro Histórico y Sitios Específicos (CTCHySE) para el Municipio de Pénjamo, que funcionará como auxiliar en la coordinación institucional y de concertación de acciones con los sectores público, social y privado, para la modificación, reconstrucción, restauración, reparación y conservación de las zonas y los inmuebles catalogados y clasificados como patrimonio cultural del Municipio.

**Artículo 641.-** El CTCHySE estará integrado de la siguiente forma:

- I. Un Presidente; que lo será, el Presidente Municipal o a quien éste delegue dicha facultad;
- II. Un Vicepresidente; que lo será, aquel integrante del ayuntamiento que tenga el cargo de Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- III. Un Secretario Ejecutivo; que lo será, el Director de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico y Territorial;
- IV. Un Secretario de Actas; que lo será, el Cronista de la ciudad;

Y los vocales siguientes:

- V. El Director de Planeación y Desarrollo Municipal (Unidad de Planeación);
- VI. Un representante del Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- VII. Un representante del Instituto Estatal de la Cultura del Estado de Guanajuato;
- VIII. Los Directores de Obras Públicas, Desarrollo Social y Humano, Desarrollo Económico y Turístico, la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente, la Coordinación de Cultura, y los demás que designe el Ayuntamiento;
- IX. Un representante de cada uno de los Colegios de Profesionistas que existan en el Municipio y que manifiesten su interés en la participación en el CTCHySE;
- X. Un representante de las Organizaciones Civiles que existan en el Municipio y que manifiesten su interés en la participación en el CTCHySE;
- XI. Un representante de la Universidad de Guanajuato; y

XII. Un representante de las Universidades establecidas en el Municipio y su zona metropolitana, y que manifiesten su interés en la participación en el CTCHySE.

El CTCHySE podrá convocar, con el carácter de invitados permanentes, a alguna otra organización que tenga por finalidad la conservación del centro histórico.

El cargo de los miembros del CTCHySE será honorífico y no recibirán emolumento alguno por el desempeño de dichas actividades.

El Ayuntamiento instalará el CTCHySE, 2 dos meses después de publicarse este Reglamento en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y 2 dos meses después al inicio de cada administración municipal. Para tal efecto, el Presidente Municipal invitará a los organismos e instituciones citadas en el presente artículo, para que propongan por escrito a sus representantes. A falta de propuestas directas de los organismos e instituciones, en los términos establecidos, el Ayuntamiento realizará el nombramiento de entre aquellos que proponga el Presidente Municipal.

Los integrantes del CTCHySE podrán ser removidos de sus cargos, por las dos terceras partes del Ayuntamiento, por causas que atenten o sean incompatibles con los objetivos del mismo.

Los miembros del CTCHySE que representen a los Organismos podrán ser reelectos para ocupar el cargo, cuando así lo determine la institución a la que representa.

En ningún caso podrán ser propuestas personas que hayan sido condenadas por delitos dolosos; los inhabilitados para ocupar un empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni los que tengan litigios pendientes contra la Administración Municipal.

**Artículo 642.-** Las sesiones del CTCHySE serán válidas con la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes, y sus acuerdos serán tomados por la mayoría de los asistentes. Para este caso, tendrán derecho a voz y voto todos sus miembros, con excepción de los invitados, quienes sólo tendrán derecho a voz.

El CTCHySE sesionará por convocatoria que haga el presidente a través del secretario ejecutivo, cuando menos 03 tres días hábiles antes de la sesión y en la que designará el lugar, fecha, hora y orden del día a desarrollar.

El CTCHySE sesionará de manera ordinaria de manera trimestral, de acuerdo al calendario que anualmente aprueben, sin menoscabo de que puedan sesionar de manera extraordinaria en cualquier momento.

De cada sesión el secretario de actas levantará el acta en la que consten los acuerdos tomados.

**Artículo 643.-** El CTCHySE, en los primeros 6 seis meses de su conformación deberá emitir el Catálogo del Patrimonio Histórico, Natural y Edificado del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, con la finalidad de tener un conocimiento fiel y objetivo del mismo y poder llevar el control de su estado de protección y conservación. Este catálogo incluirá todos los inmuebles ubicados en las zonas de protección del Centro Histórico, Sitios Específicos y Comunidades Rurales del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, además de los Monumentos Históricos y Artísticos, así como los espacios relevantes y de valor ambiental existentes en el municipio.

**Artículo 644.-** El CTCHySE, a través de la Dirección, será el encargado de la actualización y difusión del Catálogo del Patrimonio Histórico, Natural y Edificado del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, al menos una vez 3 tres años.

**Artículo 645.-** El Catálogo del Patrimonio Histórico, Natural y Edificado del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, deberá de considerar para su actualización y difusión programada, aquellos inmuebles que se ajusten a las siguientes clasificaciones:

- I. **Monumentos Históricos por determinación de Ley.-** Son los inmuebles contruidos de los año 1521 a 1900, de uso público y particular como templos, conventos, hospitales, cuarteles, edificios de gobierno, casas habitación, entre otros, que por sus características arquitectónicas o por estar vinculados a algún hecho histórico relevante, tienen un alto valor patrimonial. Se encuentran inscritos dentro del Registro de Monumentos y Zonas Históricas dependientes del INAH.

**Nivel máximo de intervención:** Restauración especializada.

- II. **Inmueble de valor histórico ambiental.-** Son los inmuebles contruidos, espacios públicos o privados que no se encuentran inscritos en el Registro Público de Monumentos Históricos o Artísticos y que por su valor de configuración espacial, formal o de contexto son parte de la tipología urbana de cualquiera de las zonas de protección y conservación donde se ubiquen. Conservan elementos representativos de la época en que se construyeron, así como la imagen urbana, el valor escénico y el estilo arquitectónico de la misma.

**Nivel máximo de intervención:** Restauración especializada y/o Adaptación controlada.

- III. **Inmueble de valor artístico relevante.-** Son todos aquellos inmuebles contruidos, espacios públicos o privados, de uso público o particular y que son importantes por su autor, sus características arquitectónicas y artísticas

o por estar vinculados a algún hecho histórico relevante. Se incluyen en esta categoría los edificios que sean representativos de esa etapa arquitectónica de la ciudad.

**Nivel máximo de intervención:** Restauración especializada y/o Conservación.

- IV. **Edificios de valor artístico ambiental.-** Son los inmuebles construidos, espacios públicos o privados que sin tener un alto valor patrimonial, cuentan con características propias de su época. En ocasiones el conjunto constituye una zona urbana con carácter definido.

**Nivel máximo de intervención:** Restauración especializada y/o Adaptación controlada.

- V. **Edificación actual armónica.-** Son los inmuebles construidos, espacios públicos o privados que pudiendo o no tener un valor arquitectónico específico, cuentan con características hacia la vialidad urbana que armonizan con la imagen urbana, el valor escénico y el estilo arquitectónico de la misma.

**Nivel máximo de intervención:** Adecuación a la Imagen Urbana y/o Sustitución Controlada.

Todos aquellos inmuebles que por sus características no recaen en algunas de las clasificaciones descritas en las fracciones arriba citadas y que se encuentren en las zonas de monumentos del centro histórico, sitios específicos y comunidades rurales, se consideraran como elementos de integración urbano-arquitectónico, sujetándose a las restricciones y lineamientos que el CTCHySE emita para ello.

Los efectos de la declaratoria de clasificación subsisten aun y cuando el inmueble cambie de propietario, poseedor o usufructuario. A quién enajene el inmueble clasificado tiene la obligación de informar al adquirente su situación legal.

#### **CAPÍTULO IV DE LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS**

**Artículo 646.-** La Dirección habilitará su ventanilla única para la recepción de las solicitudes de permisos solicitados por los promoventes, la cual recibirá las solicitudes los días lunes, martes, jueves y viernes, en un horario de 8:00 a 14:00 horas.

**Artículo 647.-** La Dirección podrá fungir como gestor oficioso en representación del ciudadano propietario de un inmueble catalogado por el INAH ante el Instituto, en base a lo establecido en el Manual, coadyuvando al mismo a observar y

cumplir 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 y edificado.

**Artículo 648.-** La Dirección integrara el paquete de solicitudes recibidas en el ámbito de competencia del INAH y las ingresara para su evaluación al mismo los días miércoles, siendo en este mismo acto que la Dirección dará seguimiento a las solicitudes previamente ingresadas de las cuales cuenta con el carácter de gestor oficioso.

**Artículo 649.-** El pago de derechos, cuotas o permisos deberán ser cubiertos por los promoventes mediante los medios de pago autorizados por INAH.

**Artículo 650.-** El tiempo de respuesta a las solicitudes ingresadas, estará supeditado a los procesos de revisión, inspección y dictamen del INAH; la Dirección informara a los promoventes el estatus de sus trámites los días jueves; en ningún caso la Dirección será responsable por los tiempos o requerimientos que el INAH realice para cada caso en particular, siendo el promovente el único responsable de atenderlas.

**Artículo 651.-** Los promoventes de bienes muebles o inmuebles que integran las zonas de monumentos y edificios históricos, culturales, artísticos y de relevancia específica, se sujetarán a las normas y especificaciones del INAH y aquellas aplicables en la materia.

**Artículo 652.-** El Ayuntamiento dará seguimiento permanente a la observancia de este Reglamento, de tal manera, que las autoridades municipales, a través de sus diferentes dependencias, coadyuvarán a la conservación del centro histórico, sitios específicos y comunidades rurales, además de sus obligaciones específicas, con las siguientes acciones:

- I. La Dirección de Servicios Básicos: Garantizara el servicio de alumbrado público, con luminarias adecuadas validadas por la Dirección, que no afecten la imagen urbana y contribuyan a una mejor apreciación de calles, andadores, portales, jardines, sitios de recreación y convivencia y los sitios y monumentos ubicados en este territorio;
- II. La Dirección de Seguridad Pública, Movilidad, Protección Civil y Fiscalización: Garantizara el servicio de vigilancia permanente durante las 24 horas en la Zona A, en coordinación con los habitantes y usuarios del centro histórico, para garantizar la seguridad pública en este sector histórico de la ciudad;
- III. La Dirección de Servicios Básicos: Garantizara el servicio de limpieza constante durante las 24 horas en la Zona A, mejorando el mobiliario de recolección de basura y especificando las rutas y horarios de recolección continua de los desechos producidos en dicha zona A;

- IV. La Dirección de Seguridad Pública, Movilidad, Protección Civil y Fiscalización: Controlara y restringirá del uso de bocinas, interiores y exteriores, por parte de personas y establecimientos que superen los niveles de audición tolerables por el ser humano;
- V. La Dirección regulara los permisos para el uso de áreas públicas, de tal manera que se respeten las áreas individuales autorizadas de acuerdo las superficies y periodos autorizados; y,
- VI. En lo que respecta a los usos temporales de espacios públicos del tipo comercial que recaen en el ámbito de competencia de la coordinación de mercados, la Dirección de Servicios Básicos, previa autorización de la Dirección, regulara los permisos que para ello emitan debiendo informar a ésta, sobre los permisos otorgados.

**Artículo 653.-** Para realizar cualquier tipo de obra o intervención en los inmuebles de las zonas de monumentos del centro histórico, sitios específicos y comunidades rurales, así como construcciones consideradas patrimonio cultural, se debe contar con el permiso aplicable emitido por las autoridades competentes según el caso lo requiera, no eximiendo éste al promovente de obtener el permiso municipal correspondiente ante la Dirección.

**Artículo 654.-** Los inmuebles con valor histórico y cultural que se encuentran fuera de los perímetros referidos a las zonas de monumentos, del centro histórico, sitios específicos y comunidades rurales, se regularán por las disposiciones establecidas en el Catálogo del Patrimonio Histórico, Natural y Edificado del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia, no eximiendo éste al promovente de obtener el permiso municipal correspondiente ante la Dirección.

**Artículo 655.-** Cuando se intervengan inmuebles considerados como catalogados, se deberán conservar los elementos arquitectónicos de valor, así como los elementos decorativos, puertas, ventanas, carpintería, herrerías, pisos y otros, tanto en exteriores como en interiores. No se permitirán alteraciones mayores y las modificaciones que se propongan deberán integrarse a las características arquitectónicas originales.

**Artículo 656.-** Dentro de los monumentos considerados como clasificados no podrán subdividirse los predios y las fachadas de los inmuebles serán tratadas como una unidad en cuanto a colores, acabados, elementos decorativos, puertas, ventanas, carpintería, herrería, y aquellos específicos para cada inmueble, salvo en las divisiones que se deriven por resoluciones judiciales derivadas del cumplimiento de obligaciones civiles determinadas por la autoridad judicial en sentencia ejecutoriada, así como aquellas que considere la Dirección, en cuyo caso deberá someterse a consideración de la Dirección a fin de mitigar en la medida de lo posible el impacto de imagen urbana que esto genere.

**Artículo 657.-** Dentro de los monumentos considerados como clasificados sus fachadas, serán tratadas como una unidad en cuanto a colores, acabados, elementos decorativos, puertas, ventanas, carpintería, herrería, y aquellos específicos para cada inmueble, independientemente de que el inmueble catalogado éste integrado por varias propiedades.

**Artículo 658.-** Dentro del perímetro de la Zona “A”, las fachadas de los edificios que no se integran a su contexto inmediato, deberán modificarse para lograrlo, siguiendo los lineamientos que se marcan para las nuevas construcciones; no se permitirá el predominio de los vanos sobre los macizos. Los vanos deben ser verticales con proporciones similares a las que guarden los monumentos clasificados en la calle respectiva. Donde haya edificios modernos o contemporáneos remetidos, y después de un análisis particular, se permitirá recuperar el paramento original de la calle.

**Artículo 659.-** Cuando en un mismo inmueble se establezcan varios comercios, estos se diferenciarán por su anuncio exclusivamente; no se permitirá que se rompa la unidad cromática, ni la textura con cambios de colores o aplanados y texturas en la fachada.

**Artículo 660.-** Cualquier inmueble que colinde con un monumento catalogado, histórico o artístico, por cualquiera de las dependencias o instituciones de cualquier orden de gobierno, deberá tener la autorización del INAH correspondiente.

**Artículo 661.-** Los proyectos urbanos y arquitectónicos y obras que se pretendan ejecutar en monumentos catalogados, 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 apegarse a lo establecido en el Catálogo del Patrimonio Histórico, Natural y Edificado del Municipio de Pénjamo, Guanajuato.

**Artículo 662.-** Cuando el gobierno estatal o federal realicen obras de conservación, restauración o reconstrucción de los inmuebles catalogados, deberán utilizar los servicios profesionales de los peritos en conservación registrados ante la Dirección, pudiendo ser restauradores, antropólogos, arquitectos, historiadores y responsables solidarios.

Será obligación de los peritos en conservación, procurar la conservación integral de los monumentos y de los edificios y sitios urbanos con valor contextual, así como de los elementos urbanos que integran el Patrimonio Histórico, Natural y Edificado del Municipio de Pénjamo, Guanajuato.

## **CAPÍTULO V DE LA IMAGEN URBANA**

**Artículo 663.-** Se consideran remates visuales fundamentales como hitos y parte del entorno urbano de la ciudad de Pénjamo, Guanajuato, que no admiten obstáculo alguno para su apreciación desde cualquier punto de la ciudad a los siguientes:

I. **Monumentos Históricos y Arqueológicos**

- a. Portal Miguel Hidalgo
- b. Portal Benito Juárez
- c. Portal Ignacio Zaragoza
- d. Andador Abasolo
- e. Puente Grande (Conexión calle Aldama y Degollado)
- f. Puente Chico (Sobre Calle 5 de Mayo)
- g. Puente Viejo (Sobre Calle Joaquín Pardave)
- h. Palacio Municipal
- i. Cortina de la Presa Vieja
- j. Casco de Ex Hacienda San Diego de Corralejo
- k. Casco de Ex Hacienda San Marcos
- l. Casco de Ex Hacienda Santa Ana Pacueco
- m. Casco de Ex Hacienda la Paz
- n. Monumento a la Madre
- o. Glorieta Emiliano Zapata
- p. Glorieta Lázaro Cárdenas
- q. Glorieta Joaquín Pardave
- r. Monumento a Miguel Hidalgo en Plazoleta Miguel Hidalgo
- s. Monumento a Miguel Hidalgo sobre calle Abasolo
- t. Monumento a Miguel Hidalgo sobre acceso Oriente de la Ciudad
- u. Monumento a Miguel Hidalgo sobre carretera Federal 90- Entronque Corralejo de Hidalgo
- v. Monumento a Miguel Hidalgo en la Comunidad de Corralejo de Hidalgo
- w. Zona Arqueológica de Plazuelas
- x. Zona Arqueológica del cerro del Moro
- y. Puente Cadas en Santa Pacueco

II. **Espacios Públicos**

- a. Jardín Principal Ana María Gallaga
- b. Plazoleta Hidalgo
- c. Plazoleta del Templo de los Remedios
- d. Zona Peatonal del Centro Histórico
- e. Antiguo Panteón Municipal
- f. Mercado Hidalgo

III. **Espacios Religiosos**

- a. Parroquia y conjunto conventual de la Virgen de los Remedios
- b. Parroquia de San Francisco de Asís
- c. Templo de la Virgen de Guadalupe
- d. Templo de la Virgen del Carmen
- e. Templo de la Cueva
- f. Templo de San Antonio
- g. Parroquia de Corralejo de Hidalgo
- h. Capilla de la Hacienda de Santa Ana Pacueco

IV. **Espacios Culturales**

- a. Antigua Cárcel Municipal hoy Casa de la Cultura Plazuelas
- b. Antigua Preparatoria
- c. Museo de sitio de la Zona Arqueológica de Plazuelas

V. **Espacios Naturales**

- a. Sierra de Pénjamo
- b. Cerro del Moro de Barajas
- c. Cerro de San Miguel (Antiguas Yacatas)
- d. Manantiales

**Artículo 664.-** En las azoteas o “quinta fachada” de las edificaciones de la Zona “A”, sus propietarios, poseedores o usufructuarios no podrán realizar ningún tipo de construcción o volumen, permanente o temporal que sean visibles desde la vialidad urbana y deberán ocultar la visibilidad aparente de tinacos, tendedores, tanques estacionarios, antenas de televisión y otros similares, a fin de contribuir al mejoramiento de la imagen urbana de la ciudad.

**Artículo 665.-** La Dirección implementara programas municipales para las Zonas “A” y “B”, con la intención de emprender en conjunto con los propietarios, poseedores o usufructuarios, la integración urbano-arquitectónica de los inmuebles de su propiedad.

**Artículo 666.-** Los proyectos urbanos que se desarrollen en el centro histórico deberán privilegiar el área de circulación peatonal, en calles donde existe circulación vehicular, estableciendo un ancho de banquetas que garantice la seguridad de los peatones, conservando un nivel uniforme para facilitar el tránsito peatonal, aún en donde existan accesos a cocheras, la infraestructura de servicios básicos y de telecomunicación deberá ser oculta y subterránea; las guarniciones de las banquetas serán con textura anti-derrapante, tipo pecho de paloma para evitar accidentes de los peatones y facilitar el acceso de los vehículos a las cocheras; en los casos que por las dimensiones de la sección libre de la vía pública no sea posible generar banqueta y arroyo vehicular con diferencias de nivel, podrá integrarse ambos espacios privilegiando al peatón e instalando elementos de protección al mismo.

**Artículo 667.-** En los cruces de calles y avenidas, se implementaran los diseños de cruces peatonales definidos en las normas técnicas, mismas que faciliten el tránsito de las personas, incluyendo las discapacitadas.

**Artículo 668.-** Se diferenciarán las zonas de circulación peatonal de las de circulación vehicular o ciclista por medio del uso de materiales con colores y texturas diferentes en base a las normas técnicas.

## **CAPÍTULO VI DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN PREDIOS E INMUEBLES CATALOGADOS**

**Artículo 669.-** Dentro de la Zona “A”, no se autorizarán instalaciones, comercios y servicios que:

- I. Provoquen contaminación con residuos y desechos por líquidos, humos y contaminación que afecten o deterioren la imagen de los edificios y de los espacios abiertos de las zonas de monumentos, del centro histórico, sitios específicos y comunidades rurales, salvo aquellos casos que determine factibles el CTCHySE y autorice el Ayuntamiento;
- II. Provoquen conflictos viales a causa de la circulación de vehículos con peso mayor a tres toneladas, que afecten la estabilidad e imagen de los edificios;
- 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, locales de exhibición, reparación y/o mantenimiento de vehículos y maquinaria industrial, almacenes y distribución de materiales agropecuarios, de construcción e industriales, así como lo relacionado al equipamiento urbano;
- IV. Operación de talleres de hojalatería y pintura, herrería, carpintería, soldadura y mecánica, y;
- V. 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 las zonas de protección.

**Artículo 670.-** El giro de estacionamiento estará condicionado a los lineamientos y normas establecidas en el capítulo VII del Título de Zonificación y Usos de Suelo de este Reglamento, así mismo a las disposiciones de la legislación municipal en la materia.

## **CAPÍTULO VII**

## DEL COMERCIO EN EL CENTRO HISTÓRICO

**Artículo 671.-** Para contribuir a la conservación del Centro Histórico, los propietarios, administradores o responsables de los establecimientos comerciales:

- I. Se abstendrán de colocar instalaciones, permanentes o pasajeras en la vía pública, independientemente del uso que se les dé a las mismas;
- II. Se abstendrán de reparar, instalar autoestéreos, alarmas, dar mantenimiento, instalar accesorios y/o ajustes de vehículos automotores en la vía pública;
- III. Contarán con recipientes apropiados para la colocación separada de residuos orgánicos e inorgánicos;
- IV. En todos los casos, contarán con extintor o sistema contra incendios para la prevención de siniestros, en base a lo dispuesto por la Coordinación de Protección Civil para cada caso en particular, con sus respectivas revisiones periódicas, tomando en cuenta la fecha de caducidad de cada uno de ellos; y,
- V. Las demás obligaciones que este u otros reglamentos les impongan.

**Artículo 672.-** Para contribuir a la conservación del patrimonio edificado e imagen urbana del centro histórico, los comerciantes ambulantes, semifijo o de temporada, deberán observar lo siguiente:

- I. Respetar los sitios de la vía pública autorizados por la dependencia facultada para tal efecto, conjuntamente con la Dirección así como el área individual de la vía pública que les fue asignada;
- II. Garantizar que la procedencia de los productos o mercancías ofertadas en el espacio público autorizado sea de origen lícito y comprobable;
- III. Pagar el derecho de uso de suelo a la Tesorería Municipal;
- IV. Contarán con recipientes apropiados para la colocación separada de residuos orgánicos e inorgánicos;
- V. Mantener y dejar limpio el sitio que ocuparon, después del término de sus actividades diarias o temporales;
- VI. Contar con estructuras tubulares, o similares, uniformes en diseño y color para cada área determinada, con la autorización de la Dirección de acuerdo a las Normas Técnicas establecidas en el Manual;

- VII. Colocar los objetos o mercancías sobre una base que las separe del suelo fuera del área autorizada;
- VIII. No obstruir los andadores peatonales, las rampas para personas con discapacidad, circulación peatonal, ni la circulación vehicular;
- IX. Mantener en buen estado las instalaciones eléctricas y gas L.P., conforme a las especificaciones que establezca la Coordinación de Protección Civil;
- X. Abstenerse de realizar instalaciones eléctricas permanentes sobre muros, pisos, monumentos, árboles, postes, soportes, cables e instalaciones de gas L.P.;
- XI. Tener precaución en el manejo y operación de los fogones y anafres, teniendo cuidado de que al término de sus actividades diarias, queden completamente apagados, recogiendo los residuos de los mismos, atendiendo las disposiciones de la Coordinación de Protección Civil; y,
- XII. En caso de incumplimiento de lo previsto en las fracciones anteriores, se estará a lo dispuesto en el Título de las Sanciones de este Reglamento, pudiendo llegar hasta la cancelación definitiva del permiso.

**Artículo 673.-** En lo que respecta a las actividades comerciales fijas, semifijas y ambulantes que se desarrollan en la vía pública o edificios públicos contenidos en el centro histórico, se restringirán al padrón único registrado en la Dirección, el cual no podrá ser aumentado por ninguna circunstancia. Los espacios asignados en dicho padrón son de uso exclusivo del beneficiario titular y para el giro que fueron destinados, no pueden ser sujetos de arrendamiento, enajenación, heredable o usufructo alguno, de presentarse cualquiera de estos supuestos, será motivo suficiente para la cancelación definitiva del permiso, además de causar baja inmediata del padrón.

**Artículo 674.-** Para los espacios ubicados en vía pública, y que hayan sido liberados derivado de lo establecido en el artículo anterior, no podrán ser asignados para uso comercial alguno y deberán mantenerse libres de cualquier instalación. Para los espacios ubicados en edificios públicos y que hayan sido liberados derivado de lo establecido en el artículo anterior, podrán ser reasignados para su uso por el Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO VIII DE LAS DEMOLICIONES**

**Artículo 675.-** Para realizar cualquier demolición parcial o total, en inmuebles comprendidos dentro de los perímetros “A” y “B”, que se encuentren catalogados por el INAH, será necesario obtener la autorización previa de INAH, atendiendo a las características y estado del inmueble, en los lineamientos de la Ley Federal

sobre Monumentos, Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento, además de lo establecido en las disposiciones descritas en el Título Segundo del presente Reglamento; aquellos casos que no estén incluidos en el catálogo deberán de observar las disposiciones descritas en el citado Título.

Todos los propietarios de inmuebles que sean catalogados como monumentos históricos por el INAH o de inmuebles que sean colindantes a éstos, que pretendan demoler, construir, remodelar, adaptar, ampliar o restaurar, deberán de llevar el visto bueno técnicamente por los profesionistas registrados como peritos en conservación en el padrón de la Dirección.

**Artículo 676.-** Para solicitar permiso de demolición dentro de cualquiera de los perímetros que integran la zona de monumentos, además de lo dispuesto en el artículo 675, se deberá acompañar a ésta la licencia de uso del predio donde se ubica la construcción que pretende demoler, el levantamiento arquitectónico del Estado actual del inmueble y el proyecto de nueva construcción, así como el estudio fotográfico del inmueble y del entorno, para constatar que la nueva construcción no altere las características tipológicas de la zona y constituya un mejor elemento que el anterior.

## **CAPÍTULO IX DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES**

**Artículo 677.-** 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 y en el Catálogo del Patrimonio Histórico, Natural y Edificado del Municipio de Pénjamo, Guanajuato.

Para la construcción de estacionamientos públicos se sujetarán a las disposiciones señaladas en el capítulo VII del título tercero de zonificación y usos del suelo del presente Reglamento, así mismo a las disposiciones de la legislación municipal en la materia.

**Artículo 678.-** Dentro del perímetro de la Zona "A", las alturas de las nuevas construcciones, deberán considerar las alturas de las fincas representativas existentes de cada manzana, de cada cuadra en el paramento de fachada, con la finalidad de lograr la integración urbano-arquitectónica.

**Artículo 679.-** Las nuevas construcciones que se realicen dentro de los perímetros de las Zonas "A" y "B", deberán conservar su paño a todo lo largo del frente del predio que dé a la vía pública, delimitando el predio en todo su frente con al menos un muro permanente cuyo diseño se integre a su entorno urbano-arquitectónico, sin dejar ningún espacio entre las construcciones colindantes;

**Artículo 680.-** Cuando una construcción nueva se inscriba dentro del campo visual de algún monumento o edificio catalogado, deberá realizarse en conjunto al proyecto arquitectónico, un estudio de composición y remate visual para determinar el impacto visual de la nueva construcción dentro del entorno urbano existente mismo que deberá contar con la autorización de la Dirección previo al inicio de la construcción.

**Artículo 681.-** Dentro del perímetro “A”, de protección de monumentos no se autorizarán techumbres inclinadas en una o más aguas, todas las cubiertas deberán ser horizontales.

**Artículo 682.-** La relación entre vanos y macizos y sus proporciones sobre los paramentos de la calle, serán las que predominen en las construcciones del entorno, que se encuentren catalogadas ya sea por el INAH o por el Catálogo del Patrimonio Histórico, Natural y Edificado del Municipio de Pénjamo, Guanajuato.

**Artículo 683.-** Todos los vanos de las puertas y ventanas deberán desplantarse y terminar a un mismo nivel, tomando como base el nivel que predomine en los paramentos de la calle, de igual manera, las proporciones de los vanos serán los predominantes en los edificios de mayor valor arquitectónico de la calle donde se ubique el inmueble.

**Artículo 684.-** Dentro del perímetro de las Zona “A”, se autorizará un solo portón para el paso de automóviles en cocheras con un ancho no mayor de 4.00 m cuatro metros; en predios de más de 20.00 m veinte metros de frente se podrán autorizar 2 dos portones separados, dependiendo del proyecto total. La altura de los portones estará sujeta a la que resulte al aplicar la proporción de los edificios de mayor valor arquitectónico de la calle donde se ubique el inmueble.

**Artículo 685.-** Para los inmuebles cuyo uso sea el comercial, con el giro de estacionamientos, se podrán autorizar dos vanos en fachada, siempre y cuando la longitud total de la fachada sobre el paramento de la vía pública tenga al menos 16.00 m dieciséis metros de desarrollo, debiendo emplear uno de entrada y uno de salida de vehículos de no más de 4.00 m cuatro metros de ancho cada uno, si se requiere de puertas para peatones, se ubicará en cualquiera de las hojas de los portones de entrada de vehículos.

**Artículo 686.-** Dentro del perímetro de la Zona “A”, no se permitirá la construcción de marquesinas, solamente toldos plegables, reversibles o temporales, siempre y cuando no oculten elementos arquitectónicos como cornisas, remates, jambas o dinteles y sean justificados.

**Artículo 687.-** En la Zona “A”, así como en inmuebles catalogados fuera de ésta, los recubrimientos de fachada, serán de acuerdo a las características originales del inmueble.

## **CAPÍTULO X**

## DE LOS PROYECTOS Y OBRAS EN LOS ESPACIOS URBANOS

**Artículo 688.-** Con base en la zonificación y características arquitectónicas de la Zona de Monumentos, se deberán conservar los inmuebles históricos, culturales, artísticos, y aquellos incluidos en el Catálogo del INAH y/o en el Catálogo del Patrimonio Histórico, Natural y Edificado del Municipio de Pénjamo, Guanajuato.

**Artículo 689.-** Dentro del perímetro de las Zonas “A” y “B”, las redes de electricidad, alumbrado público, telefonía y otros servicios de infraestructura, así como todos los elementos complementarios como consolas, registros, transformadores, entre otros, deberán colocarse de manera subterránea garantizando que no deterioren la imagen urbana y de los inmuebles catalogados, el valor escénico o el estilo arquitectónico del centro histórico.

**Artículo 690.-** Dentro del perímetro de la Zona “A”, la colocación de mobiliario urbano, carpas, templetos, puestos o cualesquiera otras instalaciones, permanentes o provisionales, requerirá la autorización de la Dirección y/o de las demás dependencias públicas según sea su competencia, de acuerdo a las Normas Técnicas establecidas en el Manual;

**Artículo 691.-** Todo inmueble declarado patrimonio cultural, deberá ostentar en su frente una placa que diga monumento artístico o histórico, según el caso, cuyas características serán establecidas por la Dirección.

La nomenclatura de calles, andadores y plazas en las zonas “A”, “B” y “C”, atenderán lo dispuesto en las Normas Técnicas establecidas en el Manual.

**Artículo 692.-** Las áreas verdes públicas y privadas son parte integral de las zonas de monumentos, del centro histórico, sitios específicos y comunidades rurales, constituyendo también parte del entorno de los inmuebles, como tal deberán protegerse y conservarse.

## CAPÍTULO XI DEL MOBILIARIO PARTICULAR EN VÍA PÚBLICA

**Artículo 693.-** Los particulares que pretendan colocar mobiliario en la vía pública con la finalidad de ofertar un servicio cuyo giro sea de cafetería, restaurante, bar, restaurante-bar, fonda, cenaduría, lonchería, taquería u otros similares, así como muebles para venta de periódicos y sillas para aseo de calzado, deberán solicitar la expedición del permiso de uso de vía pública para la colocación de mobiliario en vía pública, así como el uso de suelo correspondiente de acuerdo a lo establecido en el Título Segundo del presente Reglamento.

**Artículo 694.-** Todos los establecimientos cuyo giro sea de los mencionados en el artículo anterior, deberán contar con área de mesas en su interior y podrán solicitar el permiso de uso de vía pública para colocar mobiliario particular

inmediatos a la fachada de los mismos o en los sitios que determine la Dirección, los cuales podrán expedirse con base en lo siguiente:

- I. En vía pública, podrán colocarse los muebles adyacentes a la fachada interior del inmueble y dentro del paramento interior del portal respetando un área de circulación peatonal de un ancho mínimo de 1.50 m.;
- II. Los muebles a utilizar estarán totalmente exentos de cualquier sistema de fijación al piso, muros u otros elementos;
- III. Las mesas y sillas deberán ser de materiales acordes con las características, colores e imagen urbana de la zona de monumentos históricos, de acuerdo a las Normas Técnicas establecidas en el Manual;
- IV. La colocación de mesas se autorizará dentro de una franja de 1.50 m de ancho como máximo a partir del alineamiento de la fachada sobre la vía pública, colocadas de tal manera que permitan el paso de los peatones con un mínimo de 1.50 m. En los lugares que así lo permita y la Dirección lo considere procedente, podrá autorizarse un incremento de hasta un 100% más de dicha sección o franja. En ningún caso, el área de vía pública, autorizada para ocuparse, podrá ser mayor al 100% del área interior destinada para mesas del establecimiento;
- V. Las mesas de tipo circular no deberán ser mayores a 0.90 m de diámetro, y las cuadradas no mayores de 0.90 m de lado;
- VI. En el caso de que la Dirección autorice la colocación de sombrillas, la estructura de éstas será de madera o fierro, con lienzo de lona o de vinil en los colores que autorice la Dirección, preferentemente verde oscuro, café tabaco o beige, todos en tono mate de un solo color liso; y deberán contar con un diámetro no mayor de 1.80 m. y una altura máxima de 2.50 m y en ningún caso podrán ser fijas; queda prohibida la colocación de sombrillas dentro de los portales;
- VII. El mobiliario solo podrá colocarse en el frente del área de servicio del negocio autorizado;
- VIII. Los muebles podrán permanecer en la vía pública o frente al área de servicio del negocio durante el horario de servicio del establecimiento;
- IX. Solamente el mobiliario para venta de periódicos y sillas para aseo de calzado, podrán permanecer sin necesidad de retiro diario; y,
- X. Queda prohibido la instalación fija, semifija, ambulante o temporal de cualquier mobiliario diferente al de venta de periódicos, sillas para aseo de calzado o mesas de servicio para los giros establecidos en el artículo 693.

## **CAPÍTULO XII DE LOS LUGARES AUTORIZADOS**

**Artículo 695.-** La colocación del mobiliario particular en vía pública y edificios públicos, generará el pago de contribuciones de los particulares al Municipio y, únicamente se podrá autorizar en los lugares que no obstruyan la movilidad.

**Artículo 696.-** Queda prohibida la colocación de mobiliario particular en los siguientes lugares:

- I. Atrio del templo de San Francisco de Asís o cualquier otro atrio de los templos que estén dentro de la zona de monumentos; y,
- II. En cualquier otro andador, excepto en la parte en que éste se integre a una plaza o espacio abierto autorizado, atrio o calle cuyas características sean similares a los lugares anteriormente citados.

**Artículo 697.-** Los particulares que hubiesen obtenido el permiso para la colocación del mobiliario particular en la vía pública o en las zonas de monumentos, del centro histórico, sitios específicos y comunidades rurales, deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Dejar un espacio para el libre tránsito de los peatones de al menos 1.50 m de ancho, de acuerdo a las características de cada sitio específico;
- II. No obstaculizar con el mobiliario el acceso de las edificaciones vecinas;
- III. En los establecimientos o locales que tengan portales, no podrán colocar el mobiliario fuera de éstos;
- IV. No podrán colocar, instalar, fijar o acondicionar toldos para el mobiliario particular cuya colocación se hubiese autorizado;
- V. El menú se colocará adosado a la pared preferentemente cerca del acceso del establecimiento o en un atril móvil, cuya altura deberá ser de 1.00 m. y las dimensiones del atril del 0.35 X 0.50 m., quedando su diseño a la aprobación de la Dirección;
- VI. Queda prohibida la colocación, instalación, fijación, acondicionamiento o modificación de mantas, cordones, cercas, bardas, rejas, barreras, vallas, setos, barandillas, macetas, cocinetas, estaciones de servicio, bocinas, lámparas, basureros o cualquier elemento similar que no hubiese sido expresamente autorizado por la Dirección en la licencia o permiso respectivos;

- VII. El mobiliario particular autorizado para su colocación, instalación, fijación, modificación, ampliación o acondicionamiento, no podrá tener anuncios o letreros publicitarios de ningún tipo;
- VIII. Los muebles para venta de periódicos se colocarán fuera de las áreas de circulación, por lo tanto, no podrán colocarse sobre las banquetas; y
- IX. Las sillas para aseo de calzado se colocarán de forma tal que no obstaculicen la circulación de peatones, y no podrán contar con ningún tipo de estructuras adicionales adosadas;

## **TÍTULO NOVENO DE LOS ANUNCIOS Y ESPECTACULARES FIJOS**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 698.-** El presente Título tiene por objeto:

- I. Regular la fijación, colocación y ubicación de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso al público y que sean visibles desde la vía pública, así como las obras de instalación, conservación, modificación, ampliación, iluminación, reparación y retiro de anuncios, de acuerdo a lo establecido en las Normas Técnicas del Manual;
- II. Evitar la contaminación visual, permitiendo la lectura clara y fácil de la información en los señalamientos viales, así como en los anuncios publicitarios;
- III. Evitar daños que se pudieren ocasionar por los anuncios o espectaculares ubicados en vía pública a quienes transitan a pie o en vehículos dentro del Municipio;
- IV. Verificar e inspeccionar y en su caso sancionar a quienes incumplan las disposiciones contenidas en el presente Ordenamiento; y,
- V. Las demás que señale el presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 699.-** De conformidad con el artículo 266 del Código, la protección del paisaje y la regulación de la imagen urbano se regirá por los siguientes principios:

- I. **Eficiencia:** promover que las medidas, proyectos y acciones en materia de paisaje e imagen urbana, tiendan a las soluciones más adecuadas para la operación y funcionamiento del Municipio;

- II. **Calidad visual:** fomentar que la infraestructura pública, el equipamiento urbano y sus elementos, así como los anuncios que se coloquen en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos, sean percibidos como congruentes y armónicos entre sí;
- III. **Prevención de la contaminación visual:** evitar que cualquier intervención, uso, proyecto o acción en cualquier área, predio, edificación o instalación degrade o deteriore la imagen urbana o distorsione la apreciación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, sus áreas de entorno, el paisaje o las áreas de valor escénico; y,
- IV. **Seguridad vial:** impedir que el mobiliario urbano y los anuncios que se coloquen en cualquier vialidad urbana o que sean visibles desde las mismas, obstruyan o interfieran con la libre circulación de vehículos o personas, limiten o reduzcan la visibilidad de la vía pública o de la señalización vial, o distraigan la atención de los usuarios de las vialidades urbanas.

## **CAPÍTULO II DE LAS ZONAS PARA INSTALACIÓN DE ANUNCIOS**

**Artículo 700.-** Para los efectos del presente Título, serán consideradas por parte de la Dirección, las establecidas en el Centro Histórico en sus zonas A, B y C, así como las dispuestas en el PMDUOET.

La delimitación de cada tipo de zona, está considerada en el PMDUOET, y para efectos legales, se considera parte integrante del mismo.

**Artículo 701.-** En los lugares no comprendidos dentro de la zonificación que establezca el Programa de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio, la Dirección está facultada para autorizar la instalación de anuncios, siempre que para ello se observen las disposiciones del presente Ordenamiento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

## **CAPÍTULO III DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS ANUNCIOS**

**Artículo 702.-** Los anuncios de acuerdo a sus fines se clasifican en:

- I. **Denominativos.-** Son aquellos que contengan el nombre, razón social, profesión o actividad a que se dedica la persona física o moral de que se trata. También los que sirvan para identificar un negocio o un producto, como son los logotipos;
- II. **De propaganda.-** Son los que se refieren a marcas, productos, eventos, servicios o actividades análogas para promover su venta, uso o consumo;

- III. **Mixtos.-** Son todos aquellos que contengan como elementos del mensaje publicitario los comprendidos en los anuncios denominativos y de propaganda; y,
- IV. **Los de carácter cívico electoral y político.-** Los cuales se sujetaran a las disposiciones jurídicas aplicables en la materia y previstas en las legislaciones federal, y estatal en materia Electoral.

**Artículo 703.-** Los anuncios en general se clasifican en:

**1.- Por su duración:**

- I. **Anuncios temporales:** Los que se fijan, instalen o ubiquen por una temporalidad que no exceda de 30 treinta días naturales, siendo los siguientes:
  - a) Colocados en tapias, andamios y fachadas de obras en construcción;
  - b) Refieren a baratas, liquidaciones y subastas;
  - c) Programas de espectáculos y diversiones;
  - d) Referentes a cultos religiosos;
  - e) Colocados con motivos de fiestas o actividades cívicas o conmemorativas;
  - f) Relativos a propagandas políticas, durante las campañas electorales;
  - g) Referidos a bienes raíces, desarrollos habitacionales o comerciales;
  - h) Inflables;
  - i) Mantas y carteles de;
  - j) Portátiles; y,
  - k) Pendones y/o Gallardetes.
- II. **Anuncios permanentes:** Los que se fijan, instalen o ubiquen por una temporalidad mayor a 30 treinta días naturales, encontrándose los siguientes:
  - 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 o toldos;
  - d) Los que fijan 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;

## 2.- Por su ubicación:

- a) Bardas;
- b) Muros;
- c) Azoteas;
- d) Espectaculares;
- e) Tapiales;
- f) Vidrieras;
- g) Escaparates;
- h) Cortinas metálicas;
- i) Marquesinas;
- j) Toldos;
- k) Fachadas; y,
- l) Muros interiores, laterales, o de colindancia.

## 3.- Por su contenido:

- a) **Anuncios denominativos:** Los que contengan el nombre, denominación o razón social de una persona física o moral; profesión o actividad a que se dedique; servicio que preste; producto que venda u oferte; o el emblema, figura o logotipo con que sea identificado una empresa o establecimiento mercantil y que sea instalado en el predio o inmueble donde desarrolle su actividad así como en cualquier otro predio propiedad de la persona física o jurídica colectiva 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.

## 4.- Por su instalación y/o colocación:

- a) **Anuncios Adosados:** Los que se fijan o adhieran sobre las fachadas o muros de las edificaciones o en vehículos;
- b) **Anuncios Espectaculares:** Son aquellos que se encuentran sustentados por uno o más elementos estructurales o estén anclados directamente al piso de un predio y cuya característica principal es que la parte visible no tiene contacto con edificación alguna;
- c) **Anuncios Tipo Bandera:** Son aquellos cuyas carátulas se proyecten fuera del paramento de una fachada. Todos los dibujos, letras, avisos, símbolos, banderas o cualquier otra representación; así como los relojes, focos de luz o aparatos de proyección, asegurados a un edificio por medio de postes, mástiles, ménsulas u otra clase de soportes que los separen de la fachada de un edificio;
- d) **Anuncios en Azotea:** Los que se ubican sobre el plano horizontal de la misma;
- e) **Anuncios Integrados:** Los que en alto o bajorrelieve, o calados, formen parte integral de la edificación;
- f) **Anuncios en Mobiliario Urbano:** Los que se coloquen sobre elementos considerados como mobiliario urbano;
- g) **Anuncios en Objetos Inflables:** Aquellos cuya característica principal sea la de aparecer en objetos que contengan algún tipo de gas en su interior, ya sean que se encuentren fijados al piso o suspendidos en el aire;

#### **5.- Por los materiales empleados:**

- a) **Anuncios Electrónicos:** Aquellos que transmiten mensajes e imágenes en movimiento y animación por medio de focos, lámparas o diodos emisores de luz y Led's; y,
- b) **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.

### **CAPÍTULO IV DE LAS GENERALIDADES DE LOS ANUNCIOS**

**Artículo 704.-** Se consideran partes de un anuncio todos los elementos físicos que en su caso lo integren, tales como:

- I. Base o elementos de sustentación;
- II. Estructura de soporte;
- III. Elementos de fijación o sujeción;
- IV. Caja o gabinete del anuncio;
- V. Carátula, vista, pantalla o área de exhibición;
- VI. Elementos de iluminación;
- VII. Elementos mecánicos, eléctricos, plásticos o hidráulicos; y,
- VIII. Elementos de Instalaciones accesorias.

**Artículo 705.-** El contenido de los anuncios se apegará a lo dispuesto en el Código y 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.

**Artículo 706.-** Los anuncios no deberán ser parecidos a los señalamientos de tránsito en términos de forma, signos, indicaciones o señalamientos ni podrán tener superficies reflectoras parecidas a las que usan en sus señalamientos las autoridades de Movilidad en el Municipio, u otras dependencias oficiales Federales o Estatales.

**Artículo 707.-** El área a considerar en una fachada para la colocación de un anuncio deberá encontrarse libre de interrupción de puertas, ventanas o elementos arquitectónicos importantes.

Asimismo, los elementos que integren a los anuncios espectaculares, no deberán invadir la vía pública físicamente o en su plano virtual, ni obstruir la visibilidad a los vecinos de los predios colindantes.

**Artículo 708.-** El contenido de los anuncios de las pantallas electrónicas podrá ser de cualquier tipo, simbología y cantidad de palabras, siempre y cuando se respete lo previsto en el presente Reglamento y no este excedido en sus dimensiones de acuerdo a lo previsto en el artículo 273 del Código.

## **CAPÍTULO V DE LAS RESTRICCIONES DE LOS ANUNCIOS**

**Artículo 709.-** No se otorgara permiso para la fijación o colocación de anuncios en los siguientes casos:

- I. Cuando su contenido haga referencia a ideas o imágenes con textos o figuras que inciten a la violencia, sean contrarias a la moral o las buenas costumbres;
- II. Cuando promuevan pornografía, conductas antisociales o ilícitas, faltas administrativas, la discriminación y la desintegración familiar;

- III. Cuando promuevan el consumo de productos nocivos para la salud sin las leyendas preventivas que establezcan las disposiciones jurídicas aplicables en la materia;
- IV. Todos aquellos que promuevan el consumo del tabaco y alcohol deberán tener una distancia radial mínimo de 100 cien metros respecto a centros educativos, culturales y religiosos;
- V. Aquellos que contengan caracteres, combinaciones de colores o tipología iguales a las de la señalización vial e informativa, utilizadas por las autoridades de Movilidad en el Municipio u otras dependencias gubernamentales Federales o Estatales;
- VI. Empleen los símbolos patrios con fines comerciales, salvo para su promoción, exaltación y respeto, de conformidad a la normatividad correspondiente;
- VII. Cuando obstruyan la visibilidad de las placas de nomenclatura de las calles o la de cualquier señalamiento oficial; y,
- VIII. No reúnan los requisitos previstos en el presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 710.-** Los propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes muebles e inmuebles, deberán abstenerse de permitir la instalación o difusión de anuncios que no cuenten con el permiso correspondiente.

Para este efecto, en la publicidad que se realice en términos de un permiso otorgado conforme a este Reglamento, deberá contener y anunciar también el número de permiso de anuncios, así como el permiso correspondiente para los productos, servicios o establecimientos que se anuncien.

**Artículo 711.-** Cualquier tipo de anuncio exceptuando los de tipo bandera, no podrán invadir ni prolongarse sobre las propiedades colindantes, ni en la vía pública, así mismo deberán ajustarse a las dimensiones, aspectos y ubicación que se señalen en el presente ordenamiento.

**Artículo 712.-** En ningún caso se otorgará permiso para la colocación de anuncios que, por su ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, puedan poner en peligro la integridad física de las personas o la seguridad de sus bienes; o afecten o puedan afectar la normal prestación de los servicios públicos o la limpieza e higiene.

Bajo ninguna circunstancia se podrá podar, cortar ni mutilar árboles con motivo de la instalación y/o reubicación de anuncios a excepción de aquellos que cuenten con la autorización de la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente.

**Artículo 713.-** Los anuncios tipo bandera, no podrán sobrepasar el 50% del ancho total de la banqueta, pero en ningún caso podrá exceder de 1.00 metro de ancho.

**Artículo 714.-** Los toldos no deben de sobrepasar el 50% del ancho total de la banqueta y no se permite que tengan apoyos sobre la misma.

## **CAPÍTULO VI DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS ANUNCIOS**

**Artículo 715.-** Los anuncios deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- I. Sobre fachadas, muros, paredes, bardas o tapias, podrán ser pintados, adosados, colgados, en salientes o integrados;
- II. En cortinas metálicas, deberán ser pintados;
- III. En marquesinas o toldos, podrán ser pintados o integrados;
- IV. En el piso de predios no edificados o en espacios libres de predios parcialmente edificados, sólo podrán ser autosoportados; y
- V. En azoteas, serán colocados sobre estructuras fijadas en los elementos estructurales del edificio en donde quede instalado el anuncio.

**Artículo 716.-** Las estructuras de los anuncios deberán ser fabricadas o construidas con materiales incombustibles o tratados, anticorrosivos, antirreflejantes y que garanticen la estabilidad y seguridad del anuncio.

## **CAPÍTULO VII DE LAS NORMAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS**

**Artículo 717.-** Para la fijación, instalación, distribución, ubicación o modificación de los Anuncios Espectaculares; se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Se permitirán hasta dos carteleras, a un mismo nivel en paralelo, montadas sobre la misma estructura;
- II. La altura máxima será de 18.00 dieciocho metros, medida del nivel de desplante de la estructura soportante a la parte superior de las carteleras;
- III. No se permitirán anuncios de este tipo en inmuebles destinados a uso habitacional;

- IV. Se permitirá un anuncio por inmueble, siempre y cuando la construcción de éste cumpla con el Título de Construcciones y la superficie de terreno no sea menor a 1,000.00 un mil metros cuadrados;

Estos anuncios no podrán instalarse en las zonas de restricción que indiquen los planos de alineamientos, números oficiales y derechos de vía.

En el caso de instalarse en estacionamientos y accesos, la estructura soportante del anuncio espectacular, así como todos sus elementos en cualquiera de sus planos virtuales, deberán protegerse a nivel de circulación mediante una guarnición que contenga los apoyos de la misma, la superficie del área confinada deberá ser de jardín.

- V. No se permitirá que los anuncios o sus estructuras invadan físicamente o en su plano virtual la vía pública, áreas de circulación o los predios colindantes; y,
- VI. La distancia mínima entre un anuncio espectacular respecto de otro semejante o de azotea, deberá ser de 200.00 doscientos metros.

**Artículo 718.-** No se requiere la intervención de algún Perito Responsable de Obra para la fijación, colocación o instalación de los siguientes anuncios:

- I. Los adosados en las marquesinas o salientes de las edificaciones, siempre que las dimensiones del anuncio sean menores de 1.00 m<sup>2</sup> y no excedan de 20 kilos de peso; y,
- II. Los pintados sobre fachadas, muros y bardas.

Quedando la responsabilidad de colocación y mantenimiento y efectos que los mismos causen a terceros a cargo de los propietarios.

**Artículo 719.-** Para la fijación, instalación, distribución, ubicación o modificación de los Anuncios en Azotea; se deberá de cumplir con lo siguiente:

- I. Se permitirán hasta dos carteleras, a un mismo nivel en paralelo, montadas sobre la misma estructura;
- II. La proyección horizontal, la estructura y soporte del anuncio, podrán ocupar la superficie libre de la azotea, descontando tinacos, lavaderos, tendederos, cuartos de servicio, tanques de gas, elevadores y estructuras de antenas, sin obstruir la circulación de personas;
- III. Se permitirán anuncios en inmuebles, siempre y cuando la superficie del terreno no sea menor a 1,000 un mil metros cuadrados. El anuncio por ningún motivo podrá instalarse en los elementos señalados en la fracción anterior;

- IV. Los anuncios y los elementos que lo conformen, no podrán sobresalir del perímetro de la azotea del inmueble, ni invadir físicamente su plano virtual, la vía pública o los inmuebles colindantes;
- V. No se permitirán anuncios que obstruyan la visibilidad a los vecinos de los predios colindantes, debiendo tener una distancia mínima de 30.00 treinta metros de éstos;
- VI. Sólo se permitirá una estructura por inmueble, la cual podrá contener dos carteleras paralelas en un mismo nivel. La altura mínima sobre la base o parte de la sustentación será de 2.50 metros entre la loza de la azotea y la parte inferior de la cartelera, mientras que su altura máxima será de 18.00 dieciocho metros tomados del nivel de desplante de la estructura a la parte superior de la cartelera; y,
- VII. La distancia mínima entre un anuncio de éstos respecto de otro igual o espectacular deberá ser de 200 doscientos metros.

**Artículo 720.-** Para la fijación, instalación, distribución, ubicación o modificación de los Anuncios en Objetos Inflables; se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Sólo se permitirá su instalación cuando se trate de promociones, eventos o de la publicidad de productos relacionados con la actividad comercial del establecimiento en que se instale, estos elementos se consideran de carácter temporal y deberán retirarse diariamente;
- II. Los objetos no deben invadir las áreas de movilidad peatonal o vehicular;
- III. Deberán ser inflados con aire o gas noble, y no se permitirá la instalación de objetos inflados con algún tipo de gas tóxico, flamable o explosivo;
- IV. Cuando el objeto se encuentre suspendido en el aire, sobre vía pública deberá estar anclado directamente en el lugar en el que se realice la promoción o evento anunciado, o se ubique en el establecimiento mercantil debiendo retirarse diariamente; y,
- V. Cuando el objeto se encuentre suspendido en el aire, sobre un predio particular o se ubique en el establecimiento mercantil, deberá estar anclado a éste siendo responsabilidad del propietario su mantenimiento, conservación y resguardo.

**Artículo 721.-** Para la fijación, instalación, distribución, ubicación o modificación de los Anuncios Electrónicos; se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Los anuncios podrán tener como dimensiones máximas 10.50 metros de longitud por 5.40 metros de altura;

- II. La distancia mínima entre un anuncio de éstos respecto de otro igual, espectacular o de azotea, deberá ser de 600 metros;
- III. El sistema de iluminación deberá tener un reductor que disminuya su luminosidad de las 19:00 a las 06:00 horas, del día siguiente;
- IV. Las fuentes luminosas no deberán rebasar los 75 luxes;
- V. No estará permitido este tipo de anuncios cuando se realicen cambios violentos en la intensidad de la luz, cuyos efectos penetren hacia el interior de las habitaciones;
- VI. Sólo podrán instalarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo, ni provoquen deslumbramiento a conductores de vehículos o a peatones; y
- VII. No se permitirá que los anuncios o sus estructuras invadan físicamente o en su plano virtual la vía pública y/o los predios colindantes.

**Artículo 722.-** Para el caso de edificios o conjuntos comerciales que requieran de una serie de anuncios, se debe colocar un directorio único dentro del mismo, o en el cual se anuncien todos y cada uno de los propietarios, permitiéndose al exterior únicamente un letrero de identificación del conjunto comercial.

**Artículo 723.-** Podrá expedirse permiso para el uso de tipo bandera o adosados a las fachadas siempre que no obstruyan los señalamientos de tránsito, la nomenclatura de calles e iluminación pública, y que no contengan propaganda comercial o de servicios.

**Artículo 724.-** El porcentaje de espacios publicitarios en el mobiliario urbano será determinado por la Dirección de acuerdo al tipo de mueble, diseño y dimensiones del mismo.

**Artículo 725.-** Los anuncios en mobiliario urbano, sólo se podrán autorizar a las personas físicas o jurídicas colectivas que cuenten con la contratación correspondiente, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 726.-** Tratándose de anuncios que indiquen la localización de desarrollos habitacionales, comerciales o destinos específicos, podrán incorporarse a la señalización vial oficial apegándose a las especificaciones que determine la Unidad de Movilidad.

**Artículo 727.-** En las casetas y puestos fijos o semifijos instalados en la vialidad urbana, los anuncios pintados se colocarán en su remate superior y no deberán exceder del 20% veinte por ciento de la envolvente o superficie total.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DE LAS NORMAS GENERALES PARA EL MANTENIMIENTO Y MODIFICACIÓN DE ANUNCIOS**

**Artículo 728.-** Para que los anuncios se mantengan en buen estado, los propietarios de éstos y los especialistas estructurales, tendrán la obligación de realizar inspecciones anuales con el fin de revisar que sus elementos de sustentación, su estructura de soporte, los elementos de fijación o sujeción estén protegidos para evitar su deterioro. Asimismo deberán pintar sus carátulas periódicamente y sus fuentes de iluminación e instalación deberán estar en buenas condiciones de funcionamiento. De igual forma, deberán de repararlos o sustituir los elementos dañados por otros tantos de las mismas características, en caso de ser necesario.

**Artículo 729.-** Cuando el titular de un permiso en materia de anuncios, durante la vigencia de la misma, requiera modificar el diseño y/o material de un anuncio o repararlo, deberá solicitar autorización de la Dirección, subsistiendo la vigencia de la autorización inicial.

No se cubrirá ningún derecho por la autorización para reparación o modificación de anuncio, siempre que estas acciones no impliquen un cambio en los elementos físicos del anuncio.

**Artículo 730.-** No se otorgarán nuevos permisos respecto de anuncios que no estén en perfecto estado de mantenimiento, aún y cuando se hayan otorgado con anterioridad.

Se resolverá de igual forma, en el caso que el solicitante cuente con antecedentes de rebeldía, omisión o incumplimiento en las recomendaciones, requerimientos u obligaciones de mantenimiento y medidas de seguridad en otros anuncios autorizados.

## **CAPÍTULO IX**

### **DE LOS ANUNCIOS EN EL CENTRO HISTORICO E INMUEBLES CATALOGADOS**

**Artículo 731.-** No se permitirá o autorizará la colocación de anuncios, a que se refiere este título, dentro de las Zonas "A", así como en inmuebles catalogados y del centro histórico, puentes peatonales y vehiculares, con excepción de lo establecido en este capítulo.

**Artículo 732.-** La Dirección permitirá dentro de las Zonas "A", así como en inmuebles catalogados y del centro histórico, los anuncios únicamente para colocarse en las fachadas de los establecimientos comerciales o de servicios, los que sólo contendrán el nombre o denominación, giro y logotipo. La forma de estos

anuncios será rectangular y su posición horizontal, con una dimensión máxima de 50 cincuenta centímetros de alto por 1.40 un metro con cuarenta centímetros de largo.

En el caso de placas denominativas, éstas deberán ser de metal, madera, mármol o cantera con dimensión máxima de 30 treinta centímetros de alto por 50 cincuenta centímetros de largo, siempre proporcionadas a la fachada, y colocadas en el macizo del muro contiguo a los accesos.

**Artículo 733.-** Los anuncios que se permitirán en los inmuebles ubicados dentro de las Zonas "A", así como en inmuebles catalogados y del centro histórico, podrán ser:

- I. **Adosados:** aquellos que se fijen o adhieran sobre fachadas o muros de las edificaciones; y,
- II. **Pintados:** aquellos cuya elaboración se haga mediante la aplicación de pintura sobre el muro en los casos en que en la fachada exista un lugar específico para ello y no afecte la composición del inmueble. En este caso se deberá utilizar pintura vinílica en tonos mate y en colores negro, verde oscuro, amarillo ocre, rojo oxido, café o guinda, con materiales, texturas e intensidades tonales que armonicen con el contexto arquitectónico en que se localicen.

**Artículo 734.-** Los anuncios podrán situarse en los límites del espacio interior superior de los vanos de planta baja, ocupando como máximo, 50 cincuenta centímetros de alto, de conformidad con lo siguiente:

- I. En vanos con cerramiento horizontal, los anuncios serán rectangulares;
- II. En vanos con arco, los anuncios llevarán la forma de éstos y se colocarán a partir del arranque de los mismos; y,
- III. Los anuncios únicamente podrán sobresalir 15 quince centímetros del paño general de la fachada.

**Artículo 735.-** Para efectos de este capítulo, no podrán ser instalados anuncios en:

- I. La parte interior de los marcos de los vanos de acceso a los establecimientos que den a la calle;
- II. Los costados de los toldos;
- III. Los muros laterales de las edificaciones;
- IV. Los vanos de la fachada exterior de portales;

- V. Las azoteas;
- VI. Predios sin construir y en áreas libres de predios semiconstruidos; y,
- VII. Las cercas o bardas consideradas como monumentos históricos o artísticos.

**Artículo 736.-** En los inmuebles ubicados dentro de las Zonas “A”, así como en inmuebles catalogados y del centro histórico, se prohíben los anuncios:

- I. En escaparates, cortinas metálicas, sobre puertas laterales de colindancia marquesinas, salientes y en vitrinas u otros elementos fijos o semifijos que se puedan colgar o sostener en las fachadas;
- II. De tipo colgantes, de bandera, mantas, autosoportados, integrados;
- III. Tapando o detrás de barandales, balcones o ventanas y en general, aquellos de características similares a los enunciados; y,
- IV. Luminosos e iluminados, pantallas electrónicas fijas o en movimiento, giratorios y de carteleras o mixtos o espectaculares.

## **CAPÍTULO X DE LOS TOLDOS EN EL CENTRO HISTORICO E INMUEBLES CATALOGADOS**

**Artículo 737.-** Únicamente se podrá autorizar la colocación de toldos en los casos en que se demuestre la necesidad de éstos, evitando su colocación en inmuebles clasificados y debiendo cumplir en todos los casos, con los siguientes requisitos:

- I. Podrán ser de colocación fija o retráctil. En el caso de los toldos retráctiles, éstos deberán ser enrollables sobre un eje horizontal;
- II. Solamente se podrá colocar un toldo en cada vano, ventana o abertura en el muro;
- III. Los toldos deberán colocarse en el interior del vano, por lo que no deberán cubrir elementos arquitectónicos de las fachadas; y,
- IV. Todos los toldos de un edificio deberán tener las mismas características de tamaño, diseño y de un solo color mate, pudiendo ser verde oscuro, azul marino, guinda, café tabaco o beige y nunca de colores brillantes.

**Artículo 738.-** La colocación de toldos no debe interferir con la movilidad de personas ni de vehículos, siendo la altura mínima de 2.10 m dos metros con diez

centímetros respecto al nivel de la banqueta, una proyección de hasta .5 veces el ancho de la banqueta, y hasta un máximo de 1.20 m un metro con veinte centímetros de proyección con respecto al paramento de la fachada.

**Artículo 739.-** Los toldos no contendrán publicidad e iluminación alguna.

## **CAPÍTULO XI DE LOS ANUNCIOS DE CARÁCTER POLÍTICO Y GUBERNAMENTAL**

**Artículo 740.-** Los anuncios de carácter político se regularan atendiendo a los siguientes periodos:

- I. Durante las campañas electorales de los partidos políticos; y,
- II. En el tiempo en que no se desarrollen aquellas.

**Artículo 741.-** Durante las campañas electorales, los anuncios de carácter político se sujetarán a las disposiciones previstas en las leyes especiales de la materia, Estatales y Federales, los acuerdos de coordinación entre las autoridades electorales y municipales, y las siguientes disposiciones:

- I. Corresponderá a los partidos políticos, coaliciones o candidatos registrados mantener en buen estado la propaganda electoral, evitando afectar la imagen urbana;
- II. Queda prohibida la colocación de propaganda electoral en cualesquiera de sus formas, en la Zona "A" descrita en este Reglamento, en los puentes peatonales y vehiculares;
- III. Tratándose de mitin o cierres de campañas electorales en el primer cuadro de la ciudad, la propaganda sólo podrá colocarse colgada un día anterior al evento y retirarse al día siguiente del mismo, previa autorización por escrito del Ayuntamiento; y,
- IV. El retiro de la propaganda electoral se realizará en los términos que se establezcan en los acuerdos de coordinación que se celebren con las autoridades electorales.

**Artículo 742.-** En el tiempo en que no se desarrollen las campañas políticas, los anuncios de carácter político y gubernamental se sujetarán a las disposiciones que para ese efecto se establezcan en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, así como por la legislación electoral correspondiente, y al presente Reglamento.

## **TÍTULO DÉCIMO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA**

## **CAPÍTULO I DEL DRO Y SU CLASIFICACIÓN**

**Artículo 743.-** El Director Responsable de Obra (DRO), es la persona física profesionista en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil, el urbanismo u otra equivalente, registrada ante la Dirección, y que cuenta con el conocimiento y experiencia relacionada con la construcción, por lo que se hace responsable de la elaboración de los proyectos ejecutivos y procesos constructivos en observancia al presente Reglamento.

**Artículo 744.-** Los Directores Responsables de Obra serán responsables solidarios de que en las obras en que intervengan se cumpla con lo establecido en el Código, el presente Reglamento y el PMDUOET.

## **CAPÍTULO II DEL REGISTRO**

**Artículo 745.-** Los DRO deberán tramitar y obtener su inscripción en el registro que para tal efecto integre la Dirección.

**Artículo 746.-** Para obtener el registro de DRO ante la Dirección, se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito, dirigida al Director, misma que deberá de contener como mínimo lo siguiente:
  - a) Nombre del interesado y domicilio para oír y recibir notificaciones;
  - b) Señalar su profesión y si pertenece a un colegio de profesionistas en la materia; y,
  - c) Manifestación del registro que solicita.
- II. Curriculum actualizado;
- III. Copia simple de credencial de elector vigente;
- IV. Copia simple del Título profesional de las Licenciaturas de Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero-Arquitecto, o cualquier otra en la rama de la construcción a nivel Licenciatura; debidamente acreditadas por la Secretaría de Educación Pública;
- V. Copia simple de la Cédula profesional legalmente expedida por la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaria de Educación Pública;

- VI. Acreditar el cumplimiento anual del programa de actualización profesional registrado por cada uno de los Colegios de la Construcción, ingeniería civil y arquitectura;
- VII. Acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionistas respectivo (si existiese); y,
- VIII. Manifestación bajo protesta decir verdad que tiene los conocimientos del PMDUOET, del Código, y del presente Reglamento, así como comprometerse a mantenerse actualizado en las reformas que estas legislaciones pudieran sufrir.

**Artículo 747.-** La Dirección resolverá sobre la solicitud del registro o refrendo, en un término de 5 cinco días hábiles a partir de la fecha de la solicitud.

**Artículo 748.-** El registro de Perito tendrá una vigencia de 1 un año a partir de la fecha de su expedición.

**Artículo 749.-** El refrendo del registro de Perito será anual, debiendo realizarse durante los meses de enero y febrero, previa solicitud por escrito del profesionista ante la Dirección, y presentando lo siguiente:

- I. Solicitud por escrito, dirigida al Director, misma que deberá de contener como mínimo lo siguiente:
  - a) Nombre del interesado y domicilio para oír y recibir notificaciones;
  - b) Señalar su profesión y si pertenece a un colegio de profesionistas en la materia; y,
  - c) Manifestación del refrendo que solicita.
- II. Curriculum actualizado;
- III. Presentar copia del registro de DRO anterior;
- IV. Acreditar el cumplimiento anual del programa de actualización profesional registrado por cada uno de los Colegios de la Construcción, ingeniería civil y arquitectura; y,
- V. Acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionistas respectivo (si existiese).

Si el refrendo del registro del DRO no se realiza en el período señalado en éste artículo anterior, el interesado perderá todo registro generado ante la Dirección y

además deberá cumplir con los requisitos que se señalan en el artículo 746 de éste Reglamento.

**Artículo 750.-** La solicitud de registro o refrendo se realizará, previo pago de derechos correspondientes por concepto anual, que será fijado por la Ley de Ingresos Municipal, o las disposiciones Administrativas de Recaudación para el ejercicio fiscal correspondientes.

**Artículo 751.-** La Dirección asignará un número de registro que será único e intransferible de manera permanente, indistintamente de su condición de vigencia.

**Artículo 752.-** La Dirección podrá determinar la suspensión de los efectos de su registro a un DRO o Responsable Solidario, en cualquiera de los siguientes casos:

- I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada en la solicitud de permiso o en sus anexos;
- II. Cuando haya reincidido en violaciones a este Reglamento; y,
- III. La suspensión se decretará por un mínimo de 3 tres meses y hasta un máximo de 6 seis meses. En casos extremos podrá ser cancelado el registro sin perjuicio de que el DRO o Responsable Solidario subsane las irregularidades en que haya incurrido.

### **CAPÍTULO III DEL DRO Y DEL RESPONSABLE SOLIDARIO**

#### **SECCIÓN PRIMERA DEL DRO**

**Artículo 753.-** Los DRO, se considera que otorgan su responsiva cuando, con ese carácter:

- I. Suscriba una solicitud de permiso de construcción o de permiso de construcción especial;
- II. Acepta la operación y mantenimiento de una edificación y/o instalación, y la responsabilidad de la misma;
- III. Suscribe un estudio de carácter arquitectónico y/o estructural de una edificación;
- IV. Suscribe el visto bueno de seguridad y operación de una obra.

**Artículo 754.-** Para el ejercicio de su función, el DRO tiene las siguientes obligaciones:

- I. Suscribir las solicitudes de permiso de construcción general o permiso de construcción especial.
- II. Dirigir y vigilar la obra asegurándose que se realice de acuerdo con lo establecido en este Reglamento y con el proyecto aprobado de la misma.
- III. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del DRO por el propietario o poseedor, en relación al cumplimiento del Reglamento, debe notificarlo de inmediato a la Dirección;
- IV. Planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública;
- V. Llevar en la obra un libro bitácora foliada en el cual se anotarán los siguientes datos como mínimo:
  - a) Nombre y firma del propietario, poseedor o usufructuario, del DRO y del Residente, así como de los Responsables Solidarios, si los hubiere;
  - b) Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra;
  - c) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad;
  - d) Procedimientos generales de construcción y de control de calidad;
  - e) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra;
  - f) Fecha de las visitas, observaciones e instrucciones del DRO, así como de los Responsables Solidarios;
  - g) Fecha de inicio de cada etapa de la obra;
  - h) Incidentes y accidentes.
- VI. Visitar la obra en todas las etapas importantes del proceso de construcción;
- VII. Colocar en un lugar visible de la obra el letrero oficial de identificación de la obra proporcionado por la Dirección con su nombre, número, así como el número de registro, número de permiso de la obra, ubicación de la misma, con el formato autorizado por la Dirección;

- VIII. Notificar en un plazo no mayor a 5 cinco días a la Dirección, la baja y sustitución de DRO y/o Responsable de Obra, durante la vigencia del permiso de construcción;
- IX. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos actualizados y registrados del proyecto completo en original, el libro de bitácora, memorias de cálculo y conservar un juego de copias de estos documentos;
- X. Informar a la Dirección sobre su participación en las responsivas suscritas durante el período anterior al refrendo;
- XI. Observar en la elaboración del Visto Bueno de Seguridad y Operación las previsiones contra incendio contenidas en el presente Reglamento y en las Normas Técnicas;
- XII. Solicitar y obtener ante la Dirección la constancia de terminación de obra que garantice que la obra se realizó cumpliendo con el proyecto validado por la Dirección y siguiendo las normativas aplicables;
- XIII. Las demás que establezcan otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 755.-** No se requerirá de responsiva de DRO para la expedición del permiso de construcción, cuando se trate de las siguientes obras:

- I. Reparación, modificación o cambio de techos de azotea o entresijos, siempre que el claro no sea mayor de 4.00 cuatro metros en ambos sentidos, ni se afecten elementos estructurales importantes;
- II. Apertura de claros al interior del inmueble de un 1.50 un metro cincuenta centímetros como máximo en construcciones hasta de 2 dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble; y,
- III. Construcción e instalación de aljibes, cisternas y albañales en casa habitación.

## **SECCIÓN SEGUNDA DEL RESPONSABLE SOLIDARIO**

**Artículo 756.-** El Responsable Solidario es un profesional de la construcción debidamente registrado ante la Dirección, que cuenta con los estudios y/o conocimientos técnicos adecuados y especializados, para responder en forma solidaria con el DRO en todos los aspectos de los proyectos y las construcciones en las que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico, instalaciones e intervención de sitios históricos y

monumentos, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo siguiente de este Reglamento.

**Artículo 757.-** Para obtener o refrendar el registro como Responsable Solidario ante la Dirección, el interesado deberá cubrir los mismos requisitos establecidos en el artículo 746 de este Reglamento. La vigencia del registro o refrendo será de 1 año.

Para obtener o refrendar el registro como Responsable Solidario, además se requiere:

- I. Acreditar que cuenta con los estudios, especialidades y experiencia necesarios para tomar a su cargo el proyecto u obra de su especialidad respectiva, lo cual deberá comprobarse mediante la Cédula Profesional en las disciplinas profesionales o afines con nivel licenciatura, a alguna de las siguientes:
  - a) **Para diseño y seguridad estructural:** Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor, y/o carrera a fin con especialidad en el ramo;
  - b) **Para diseño urbano y arquitectónico:** Arquitecto, Ingenieros o Ingeniero-Arquitecto con especialidad en el ramo;
  - c) **Para restauración:** Especialidad en Restauración de Sitios y Monumentos Históricos, y/o carrera a fin con especialidad en el ramo; y
  - d) **Para instalaciones:** Ingeniero Mecánico, Mecánico Electricista, Ingeniero Electricista, Ingeniero Hidráulico, y/o carrera a fin con especialidad en el ramo.

**Artículo 758.-** Se exigirá responsiva de los Responsables Solidarios para obtener el permiso de construcción o el permiso de construcción especial; para efectuar obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas, en los siguientes casos:

- I. Responsable Solidario en Diseño y Seguridad Estructural; en los siguientes casos;
  - 1.- En edificaciones destinadas a uso público o privado, cuya falla estructural podría constituir un peligro significativo para la población:
    - a) Edificaciones cuyo funcionamiento pudiera generar una emergencia urbana, para resguardo de la población.
    - b) Edificaciones que alojen información pública de importancia e interés general.

- c) Edificaciones de más de 2 niveles.
- 2.- Edificaciones comunes destinadas a centros de reunión, habitación, oficinas, locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el punto1 anterior, las que se subdividen en:
- a) Edificaciones demás de 1,000 m2 de área total construida, las áreas se refieren a un solo cuerpo de edificio.
  - b) Edificios que tengan locales de reunión que puedan alojar más de 100 cien personas, independientemente de su uso.
- 3.- Para las obras de colocación y mantenimiento de los anuncios, en los casos que determine la Dirección;
- II. Responsable Solidario en Diseño Urbano y Arquitectónico; para los siguientes casos:
- a) Conjuntos habitacionales, fraccionamientos, desarrollos en condominio, hospitales, clínicas, centros de salud, edificaciones para exhibiciones, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos y de televisión, estaciones de servicio para el expendio de combustible y carburantes, y pasos peatonales;
  - b) El resto de las edificaciones destinadas a centros de reunión, habitación, oficinas, locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales de más de 2 niveles o más de 1,000 m2 de área total construida, las áreas se refieren a un solo cuerpo de edificio, con capacidad para más de 100 cien concurrentes en locales cerrados, o más de 500 quinientos concurrentes en locales abiertos.
- III. Responsable Solidario en Restauraciones; para los siguientes casos;
- a) Para intervenir en la restauración de los inmuebles catalogados, en las zonas declaradas como patrimonio histórico, cultural, artístico y arqueológico;
- IV. Responsable Solidario para Instalaciones; en los siguientes casos;
- a) En los conjuntos habitacionales, fraccionamientos, desarrollos en condominio, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, crematorios, aeropuertos, centrales telegráficas y telefónicas, estaciones de radio y televisión, estudios cinematográficos, industria pesada y mediana, plantas industriales,

estaciones de servicio, subestaciones, centrales eléctricas, cárcamos y bombas, circo y ferias de cualquier magnitud;

- b) El resto de las edificaciones que tengan más de 1,000 m<sup>2</sup> un mil metros cuadrados cubiertos, más de 2 dos niveles o más de 100 cien concurrentes; y,
- c) En toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o con escaleras o rampas electromecánicas.

**Artículo 759.-** Los Responsables Solidarios estarán obligados con su responsiva en los siguientes casos:

- I. Suscriba conjuntamente con el DRO un permiso de construcción o una solicitud de permiso de construcción especial;
- II. Suscriba los planos del proyecto ejecutivo aplicables en la materia de su especialidad;
- III. Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados en los procesos constructivos aplicables en la materia de su especialidad; y,
- IV. Suscriba un dictamen técnico en materia de su especialidad.

**Artículo 760.-** Para el ejercicio de su función, los Responsables Solidarios tienen las siguientes obligaciones:

- I. Es Responsable Solidario en Seguridad Estructural:
  - a) Suscribir, conjuntamente con el DRO, la solicitud de permiso de construcción o la solicitud de permiso de construcción especial, cuando se trate de obras previstas en el capítulo VIII del Título Segundo de este Reglamento;
  - b) Verificar que en el proyecto de la cimentación y de la estructura, se hayan realizado los estudios del suelo y de las construcciones colindantes, con objeto de constatar y validar que el proyecto cumple con las características de la seguridad necesarias, establecidas en este Reglamento;
  - c) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto estructural y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados corresponda a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto. Tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecte los elementos estructurales, en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto;

- d) Notificar al DRO cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo a la Dirección; y,
- e) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad.

## II. Es Responsable Solidario en Diseño Urbano y Arquitectónico:

- a) Suscribir conjuntamente con el DRO, la solicitud de permiso de construcción o la solicitud de permiso de construcción especial, cuando se trate de las obras previstas en el capítulo VIII del Título Segundo de este Reglamento;
- b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas en el Código, el PMDUOET y las demás disposiciones relativas al diseño urbano y arquitectónico y a la preservación del patrimonio cultural;
- c) Verificar que el proyecto cumpla con los requerimientos de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias e integración al contexto e imagen urbana y con otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia de preservación del Patrimonio, tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos, o que estén ubicados en áreas de conservación patrimonial;
- d) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto;
- e) Notificar al DRO cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo a la Dirección; y,
- f) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad.

## III. Es Responsable Solidario en Restauración:

- a) Suscribir conjuntamente con el DRO, la solicitud de permiso, cuando se trate de intervenciones en zonas de protección del Centro Histórico,

Sitios Específicos y Comunidades Rurales del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, además de los Monumentos Históricos y Artísticos, así como los espacios relevantes y de valor ambiental existentes en el municipio;

- b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes en su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas de este Reglamento y de las Normas establecidas por el I.N.A.H., así como las demás disposiciones relativas a la preservación del patrimonio cultural;
- c) Vigilar que la intervención, durante el proceso de la obra, se apege estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las Normas de calidad del proyecto; y,
- d) El DRO y el Responsable Solidario deberán intervenir en los términos de este Reglamento, en las obras que expresamente señale el mismo ordenamiento.

#### IV. Es Responsable Solidario en Instalaciones:

- a) Suscribir conjuntamente con el DRO, la manifestación de construcción o la solicitud de permiso de construcción especial, cuando se trate de las obras previstas en el capítulo VIII del Título Segundo de este Reglamento;
- b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando la factibilidad de otorgamiento de los servicios públicos y que se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones;
- c) Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra se apege estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las Normas de calidad del proyecto;
- d) Notificar al DRO cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar su ejecución, asentándolo en libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarla a la Dirección; y,
- e) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad.

### **CAPÍTULO IV**

## **DE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS DRO Y DE LOS RESPONSABLES SOLIDARIOS**

**Artículo 761.-** Las funciones y responsabilidades de los DRO y Responsables Solidarios, en las obras y casos para los que hayan otorgado su responsiva se terminarán sujetándose a lo siguiente:

- I. Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro del DRO o Responsables Solidarios, sin que por ello se le exima de la responsabilidad civil, penal o administrativa que pudiera corresponder;

En este caso se deberá levantar un acta asentándose en detalle los motivos por los que el DRO o Responsables Solidarios suspenden o retiran su responsiva, así como el avance de la obra hasta el momento, la cual será suscrita por el propietario de la obra y por el DRO. Una copia de esta acta se enviará a la Dirección y otra se anexará a la bitácora de la obra;

La Dirección ordenará la suspensión de la obra cuando el DRO y/o Responsables Solidarios no sean sustituidos en forma inmediata y no permitirá su reanudación, en tanto no se designe un nuevo DRO y/o Responsables Solidarios a la misma;

- II. Cuando no hayan refrendado su registro de DRO o Responsable Solidario. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución, para las que haya dado su responsiva; y,
- III. Cuando se dé el aviso de terminación de la obra a la Dirección y autorice la ocupación de la obra, en este caso no les exime a los DRO y Responsables Solidarios, de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa para la cual hayan otorgado su responsiva profesional.

Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo del DRO y del Responsable Solidario, terminará a los cinco años contados a partir de la fecha en que se obtenga la constancia de terminación de obra o a partir del momento en que formalmente haya dejado de ser el DRO de la obra correspondiente.

### **TÍTULO DÉCIMO PRIMERO DEL PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN Y SEGURIDAD JURÍDICA**

#### **CAPÍTULO I DE LA VISITA DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

**Artículo 762.-** La Dirección ejercerá a través de sus Inspectores adscritos las funciones de inspección y vigilancia, de manera oficiosa o por queja, con el objeto

de verificar y constatar el cumplimiento del presente Reglamento, del Código, de sus permisos, autorizaciones y demás ordenamientos legales aplicables, desahogar el procedimiento administrativo que refiere este Reglamento e imponer las infracciones y sanciones, así como las medidas de seguridad necesarias que deriven del procedimiento, en:

- I. Los fraccionamientos, desarrollos en condominio, obras, edificaciones que se encuentren en proceso de construcción o terminadas;
- II. Verificar la afectación y/o invasión en vía pública de competencia y/o resguardo municipal;
- III. La Instalación o modificación de estructuras, anuncios o mobiliario urbano;
- IV. Construcciones;
- V. Anuncios; y
- VI. Usos de Suelo.

**Artículo 763.-** Los Inspectores, podrán realizar visitas de verificación o inspección derivadas de queja ciudadana, de denuncia de otras áreas administrativas o en ejercicio de la facultad de inspección y vigilancia que el presente Reglamento establece, en el domicilio, instalaciones, equipos y bienes de los particulares, en los casos que señalen las leyes y reglamentos aplicables.

Para la realización de las visitas de verificación o inspección, se consideran hábiles todos los días de la semana exceptuando sábados, domingos y aquéllos que señale la Ley del Trabajo de los Servidores Públicos al Servicio del Estado y de los Municipios.

**Artículo 764.-** Cualquier persona podrá denunciar ante la Dirección, acudiendo de manera personal, por escrito o vía remota a través de los medios tecnológicos, todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir el incumplimiento de obligaciones y el ejercicio de los derechos establecidos en este Reglamento y en los ordenamientos legales aplicables de la materia.

**Artículo 765.-** Para la práctica de una visita de verificación o inspección, deberá existir mandamiento por escrito de autoridad administrativa competente, el cual contendrá:

- I. El nombre del propietario, poseedor, usufructuario, representante legal, arrendador o de quién deba recibir la visita;
- II. El nombre de los inspectores que deban efectuar la visita;

- III. El lugar de la edificación, instalación, estructura, anuncio, establecimiento comercial, obra o yacimiento que han de verificarse o inspeccionarse;
- IV. Los motivos, objeto y alcance de la visita;
- V. Las disposiciones legales que fundamenten la verificación o inspección; y,
- VI. El nombre, cargo y firma autógrafa de quien lo emite.

**Artículo 766.-** En la visita de verificación o inspección, los inspectores entregarán la orden al visitado o a su representante legal cuya personalidad deberá ser acreditada.

En el supuesto de no encontrarse el visitado o su representante, se dejará citatorio para que espere en la hora fija del día hábil siguiente al personal de inspección para la práctica de la diligencia, con el apercibimiento que de no atender el citatorio, la diligencia se entenderá con la persona que se encuentre en el lugar o con el vecino más próximo.

**Artículo 767.-** En toda verificación o inspección, los inspectores que en ella intervengan, se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, con credencial o documento vigente con fotografía expedido por la autoridad ordenadora, que los acredite legalmente para desempeñar su función.

**Artículo 768.-** En el supuesto de que por alguna causa no pueda llevarse a cabo la visita de inspección, se levantará acta circunstanciada, haciendo constar el motivo por el cual no se cumplimentó la visita de verificación o inspección ordenada, dejando copia de la misma por medio de instructivo que se fijará en la puerta o lugar visible, el cual contendrá el requerimiento motivo de la inspección y emplazamiento para que acuda a la Dirección a dar cumplimiento en el término de 5 cinco días hábiles.

En caso de no comparecer el citado, a lo establecido en el párrafo anterior, la Dirección dictará resolución administrativa en la que se califiquen los actos u omisiones que resulten.

**Artículo 769.-** La persona con quien se entienda la diligencia será requerida por los inspectores para qué nombre a dos testigos que intervengan en la misma; si éstos no son nombrados o los señalados no aceptan fungir como tales, los inspectores los designarán, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

Los visitados, sus representantes o la persona con quien se entienda la diligencia, están obligados a permitir a los inspectores el acceso al lugar o zona objeto de la visita especificado en la orden, así como a proporcionar y poner a la vista toda

clase de documentación, equipos y bienes que se les requieran; debiendo mantener la información recibida en reserva, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Guanajuato, y en la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Guanajuato.

En caso de oposición o impedimento para la práctica y desarrollo de la misma, se solicitará el auxilio de la fuerza pública y/o cerrajero, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

**Artículo 770.-** De toda diligencia se levantará acta de visita circunstanciada, haciendo constar todas y cada una de las circunstancias, hechos u omisiones que se hayan observado en la diligencia, debiendo contener:

- I. Fecha y hora de inicio y término de la diligencia;
- II. Forma en que se cercioró el inspector del domicilio o lugar objeto de la visita;
- III. Acreditación por medios fehacientes de la persona con la cual se atiende la visita, si es por documentos oficiales se deberán asentar en dicha acta los datos del mismo, como número de folio o credencial, autoridad que lo expide, fecha de expedición; si es por medio de testigos, se deberán establecer los generales de los mismos;
- IV. Acreditación de los testigos que participan en la visita, anexando los datos del documento o medios que hagan posible la identificación de los testigos;
- V. Acreditación oficial del (los) inspector(es) que realizan la visita, expedido por la Dirección, que los acredite legalmente para desempeñar su función;
- VI. Nombre y firma de cada uno de los participantes en la orden de visita; y,
- VII. Hacer constar los hechos u omisiones observados y acontecidos en el desarrollo de la misma, incluyendo los documentos solicitados al visitado, especificando cuáles de ellos exhibió.

Con las mismas formalidades indicadas en las fracciones anteriores, se levantarán actas previas o complementarias, para hacer constar hechos concretos en el curso de la visita o después de su conclusión.

**Artículo 771.-** El visitado, su representante o la persona con la que se entienda la visita de verificación o inspección, podrán formular observaciones en el acto de la diligencia, mostrar y ofrecer pruebas con relación a los hechos u omisiones, las que se harán constar en el acta.

**Artículo 772.-** La persona con quien se haya entendido la visita de inspección, los testigos y los inspectores firmarán el acta. La negativa a firmar el acta o a recibir copia de la misma, se deberá hacer constar en el referido documento, sin que esta circunstancia afecte su validez.

De toda acta levantada, principal o complementaria, en diligencias practicadas en la visita de inspección, un ejemplar legible se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia.

## **CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

**Artículo 773.-** En el supuesto que de la revisión y análisis del acta de visita, la autoridad encuentre irregularidades o violaciones a los preceptos del presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia, iniciará procedimiento administrativo para calificar y en su caso sancionar al infractor.

**Artículo 774.-** El procedimiento administrativo, lo iniciará la autoridad dictando el oficio de inicio del procedimiento, en el que se hagan constar las irregularidades y violaciones encontradas en la visita de verificación o inspección que lo motiva, los hechos y circunstancias que las generaron, las medidas precautorias y de seguridad que de manera urgente deban implementarse y la orden de notificar al probable infractor el inicio del procedimiento y requerir su comparecencia.

**Artículo 775.-** El inicio del procedimiento administrativo se hará saber al probable infractor, mediante notificación personal debidamente fundada y motivada, a efecto de que adopte las medidas correctivas de urgente aplicación, en su caso y para que, dentro del término de 5 cinco días hábiles a partir de la notificación, conteste los hechos y manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

La notificación de que habla el párrafo anterior, se realizará en el domicilio personal o para recibir notificaciones, que obre en los registros del municipio o en su defecto, en el domicilio en que se haya realizado la visita de inspección.

**Artículo 776.-** Transcurrido el término para que el probable infractor conteste los hechos sin que lo haga o el documento presentado no suscitare explícitamente controversia, se presumirán aceptados los hechos que se le imputan.

De igual forma se presumirán consentidos los hechos e infracciones imputadas, cuando al presentar su escrito los modifique, refiera que no ocurrieron y no ofrezca las pruebas idóneas para demostrarlos.

**Artículo 777.-** Presentada la contestación de hechos del probable infractor o transcurrido el término para ello, la Dirección acordará sobre la admisión y preparación de las pruebas ofrecidas oportunamente y señalará, dentro de los 10

diez días siguientes, día y hora para celebrar audiencia de desahogo de las pruebas admitidas y de alegatos.

**Artículo 778.-** Las pruebas no ofrecidas o no anunciadas en el escrito de contestación de hechos, serán desechadas de plano, salvo aquellas supervenientes.

Se desecharán también, aquellas pruebas que ofrecidas en tiempo, no sean idóneas o conducentes a los hechos o circunstancias de la queja, de la visita de inspección o la contestación a los hechos.

**Artículo 779.-** La audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, se llevará a cabo, concurra o no el probable infractor.

La audiencia iniciará mencionando las pruebas y el orden en que se desahogarán, dando el tiempo y la intervención al oferente para ello, así como a las personas que habrán de declarar.

Concluido el desahogo de pruebas, si las hubiere, se dará el derecho al probable infractor para formular alegatos, quien podrá hacerlo en forma oral o por escrito.

Si el probable infractor dejare de comparecer a la audiencia, se declararán desiertas las pruebas admitidas y preparadas para su desahogo y que por su propia naturaleza no se consideren desahogadas.

**Artículo 780.-** En todo caso, la Dirección emitirá debidamente fundada y motivada, resolución administrativa dentro de los 10 diez días hábiles siguientes a la audiencia de alegatos, la que se notificará al interesado personalmente.

En la resolución administrativa, se resolverá sobre la responsabilidad del probable infractor y establecerá en su caso, las sanciones que se impongan por las infracciones cometidas, las medidas de seguridad o correctivas que el infractor deberá realizar para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas y el tiempo de cumplimiento.

**Artículo 781.-** Una vez concluido el plazo impuesto para subsanar las irregularidades o deficiencias sin que se hayan corregido o subsanado, se le tendrá en rebeldía al infractor, por lo que la Dirección podrá imponer, además de la sanción o sanciones que procedan, una multa adicional por cada día que haya transcurrido sin acatar el mandato, siempre que no se exceda de los límites máximos señalados en este Reglamento y hasta por otro tiempo igual al señalado en la resolución para su cumplimiento.

**Artículo 782.-** En caso de que el propietario, poseedor, usufructuario, arrendatario o infractor, no cumpla con las indicaciones que se le dan conforme a la infracción cometida y calificada, la Dirección, estará facultada para ejecutar a costa de cualquiera de los señalados, las reparaciones, obras o demoliciones que haya

ordenado para tomar las medidas necesarias para hacer desaparecer el motivo de la infracción.

**Artículo 783.-** Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la Dirección en los casos previstos en este Reglamento, podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

**Artículo 784.-** La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

**Artículo 785.-** El estado de clausura o suspensión temporal, total o parcial impuesto, no será levantado, en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

**Artículo 786.-** En todo lo no previsto en este procedimiento, se aplicarán de manera supletoria las disposiciones del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

### **CAPÍTULO III MEDIDAS DE SEGURIDAD**

#### **SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**Artículo 787.-** Las autoridades competentes o auxiliares del presente Reglamento, en el ámbito de sus respectivas competencias, con base en los resultados de la visita de verificación o inspección, o del informe de la misma, pueden dictar medidas de seguridad para corregir las irregularidades encontradas, notificándolas al interesado y otorgando un plazo adecuado para su realización, salvo que la normativa lo establezca expresamente.

Para los efectos de este artículo, se considerarán medidas de seguridad, las previstas en el presente Reglamento y el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como aquellas que dicten las mismas autoridades competentes o auxiliares para evitar que se generen o sigan causándose riesgos o daños a las personas, a los bienes, y a la salud.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter de temporal y preventivo y se aplicarán de conformidad con el presente Reglamento y el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ello sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Dichas medidas de seguridad, se pueden imponer en cualquier momento, en tanto no se haya dictado la resolución, y tienen carácter temporal y preventivo, mientras persistan las causas que las motiven y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas, teniendo como finalidad salvaguardar la integridad de las personas y evitar daños a las personas o bienes.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

**Artículo 788.-** La Dirección, en materia de zonificación y usos del suelo podrá decretar las siguientes medidas de seguridad:

- I. Clausura temporal, total o parcial, de las instalaciones, de los predios y de los servicios;
- II. Suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, de los predios y de los servicios; y,
- III. Las demás que se contemplen en otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 789.-** Procederá la clausura de una obra ya terminada o en uso en los siguientes casos:

- I. Cuando se haya ejecutado la obra sin tener el permiso respectivo o por haber modificado el uso autorizado;
- II. Cuando se use una construcción o parte de ello, sin tener el permiso de uso del suelo o por darle un uso distinto al autorizado en el permiso respectivo; y
- III. Por no dar cumplimiento a las acciones de mitigación establecidas en los dictámenes de impacto ambiental o vial, según sea el caso.

La Dirección al tener conocimiento de la ejecución de demoliciones, construcción de instalaciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano no autorizados, ordenará la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral que las haya ejecutado.

La Dirección ordenará la inmediata suspensión de trabajos que se estuviesen efectuando sin el permiso respectivo, o sin ajustarse a los planos o especificaciones aprobadas en el mismo.

**Artículo 790.-** Además de lo previsto en los artículos precedentes, se podrá ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras por las siguientes causas:

- I. Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud del permiso respectivo;
- II. Por estar ejecutando una construcción, sin la debida autorización del permiso de construcción, de uso del suelo, y 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 inspectores en el cumplimiento de sus funciones;
- V. Por usar una construcción, instalación o predio, o parte de él sin haberse terminado ni obtenido la autorización correspondiente;
- VI. Por desobediencia a una orden de la Dirección o por reincidencia en cualquier infracción;
- VII. Por darse un uso a una construcción, instalación o predio, o parte de él sin el permiso correspondiente o por darse un uso diferente de aquél para el cual haya sido expedido el permiso;
- VIII. Por haberse otorgado por autoridad incompetente; y,
- IX. Por haberse revocado el permiso correspondiente.

**Artículo 791.-** Para el caso de la clausura temporal, o suspensión temporal o definitiva, parcial o total del predio o instalaciones, el inspector levantará un acta de diligencia de clausura o suspensión, y colocará los respectivos sellos.

La diligencia de levantamiento de sellos de clausura o suspensión, cuando procedan, sólo podrá realizarse mediante orden escrita de la Dirección.

### **SECCIÓN TERCERA**

#### **DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

**Artículo 792.-** La Dirección, en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio podrá decretar las siguientes medidas de seguridad:

- I. Orden de reparación y mantenimiento;
- II. Orden de ejecución de obras de prevención;

- III. Suspensión temporal de las obras de urbanización o edificación del desarrollo;
- IV. Suspensión temporal del permiso de venta;
- V. Clausura temporal del desarrollo; y
- VI. Las demás que se contemplen en otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 793.-** Transcurrido el plazo señalado para el cumplimiento de las acciones o medidas ordenadas, el desarrollador dará aviso a la Dirección, según sea el caso para que ésta proceda a inspeccionar su cumplimiento.

#### **SECCIÓN CUARTA DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES**

**Artículo 794.-** La Dirección, en materia de construcciones, en cumplimiento con la observancia del Código, y este Reglamento, y según corresponda con la autorización o permiso generado, podrá decretar las siguientes medidas de seguridad:

- I. Clausura temporal, total o parcial, de la construcción, instalación, explotación, obras, trabajos, servicios o actividades; de las instalaciones, de los predios, de los servicios, obras, anuncios, difusión, estructuras o edificaciones;
- II. Suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de las construcciones, instalaciones, de los predios y de los servicios, obras, anuncios, difusión, estructuras o edificaciones;
- III. Orden de reparación y mantenimiento;
- IV. Suspensión temporal de las obras de urbanización o edificación del desarrollo;
- V. El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario urbano, anuncios, estructuras o equipo;
- VI. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;
- VII. La evacuación de cualquier inmueble;
- VIII. El aseguramiento de maquinaria, equipo o herramientas;
- IX. La prohibición de actos de utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;
- X. La prohibición de la utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;

- XI. La demolición;
- XII. Cualquier otra acción preventiva a realizar según la naturaleza del riesgo; y,
- XIII. Las demás que se contemplen en otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 795.-** Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere el artículo anterior, las siguientes:

- I. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;
- II. La carencia o estado deficiente de instalaciones, dispositivos de seguridad y demás protecciones, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;
- III. La edificación u ocupación de obras, construcciones, instalaciones, anuncios, estructuras, demolición o explotación de yacimiento que se realicen sin las debidas precauciones y pongan en riesgo a la población y los bienes;
- IV. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios, anuncios y mobiliario urbano;
- V. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante;
- VI. El daño de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración;
- VII. El daño al patrimonio cultural urbano y arquitectónico o de las áreas de valor escénico; y,
- VIII. Las demás que se contemplen en otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

## **SECCIÓN QUINTA DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE ANUNCIOS**

**Artículo 796.-** La Dirección en materia de anuncios podrá decretar las siguientes medidas de seguridad:

- I. Orden de mantenimiento al anuncio;
- II. Suspensión de la construcción o instalación del anuncio;

- III. Retiro del anuncio y/o de su estructura; y,
- IV. Clausura de la difusión del anuncio.

**Artículo 797.-** Procederá el retiro de un anuncio y/o de su estructura, en los siguientes casos:

- I. Cuando un anuncio se encuentre instalado y no se cuente con el permiso correspondiente;
- II. Por estar realizando obras o acciones tendientes a la instalación de anuncios sin contar con el permiso 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 Coordinación de Protección Civil, o cualquier dependencia municipal relacionada con la materia.

Si en un lapso de 15 quince días naturales no se cumple con la orden de retiro emitida por la Dirección, ésta procederá al desmantelamiento y retiro del anuncio y de su estructura, depositándose en el lugar que indique el infractor y en caso de negativa, el lugar que determine la autoridad competente. Los gastos que se originen por el retiro y almacenamiento serán a costa del infractor.

**Artículo 798.-** Procederá la clausura de un anuncio en los casos siguientes:

- I. Por no contar con el permiso correspondiente emitido por la Dirección;
- II. Por haber modificado las especificaciones establecidas en el permiso emitido por la Dirección; y
- III. Por impedir u obstaculizar a los inspectores de la Dirección, el cumplimiento de sus funciones.

#### **CAPÍTULO IV DE LAS INFRACCIONES**

**Artículo 799.-** Las acciones u omisiones que constituyan infracción al presente Reglamento, serán objeto de sanciones, cuya imposición deberá estar debidamente fundada y motivada por la autoridad emisora, guardando la congruencia entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, para lo cual se deberán considerar los principios que señala el Código de Procedimientos y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, respetando en todo momento la garantía de previa audiencia al particular.

**Artículo 800.-** Las sanciones administrativas previstas en el presente Reglamento podrán aplicarse simultáneamente

**Artículo 801.-** La Dirección, en el ámbito de su respectiva competencia, en los términos de este título y de otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia, podrá sancionar administrativamente a las personas físicas o jurídicas colectivas que infrinjan las disposiciones del presente ordenamiento, así como otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia, normas técnicas y programas que de éste deriven. Lo anterior con independencia de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

**Artículo 802.-** Estará afectado de nulidad cualquier acto que se expida o celebre en contravención de este Reglamento y de otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia o programas previstos.

**Artículo 803.-** Serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones de este Reglamento:

- I. El propietario, poseedor o usufructuario del inmueble involucrado;
- II. Cualquier persona que ejecute, ordene o favorezca las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Cualquier persona que con su conducta contravenga las disposiciones del presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia; y,
- IV. Los fedatarios, peritos valuadores fiscales y/o servidores públicos que intervengan o faciliten su comisión.

**Artículo 804.-** Además de lo establecido en el título décimo de los Directores Responsables de Obra DRO de este Reglamento, serán infracciones imputables a los mismos:

- I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada en la solicitud de permiso o en sus anexos;
- II. Abstenerse de firmar la bitácora de obra de conformidad con lo señalado por la autoridad;
- III. Abstenerse de notificar a la Dirección, cualquier incidencia o cambio de proyecto que detecte, en el caso de que no cuente, al momento de la inspección, con el permiso correspondiente;

- IV. Abstenerse de asentar la información relativa a sus funciones en la bitácora de obra, estando obligado a ello conforme a este Reglamento;
- V. Asentar cualquier dato falso en la bitácora de obra, o cualquier otro documento utilizado con el propósito de simular el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este ordenamiento, acuerdos normativos y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia;
- VI. Abstenerse de notificar a la Dirección que ha dejado de fungir como DRO;
- 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;
- VIII. Firmar como DRO en cualquier proyecto, sin haberlo realizado, y;
- IX. Cuando haya reincidido en violaciones a este Reglamento.

**Artículo 805.-** No se concederá ningún permiso o constancia a los DRO que incurran en alguna infracción, en tanto no den cumplimiento a lo ordenado por la Dirección o por los Inspectores adscritos, y no hayan pagado la multa que se les hubiera impuesto.

**Artículo 806.-** Las infracciones en que incurran los servidores públicos se sancionarán conforme a lo que establece la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Guanajuato.

**Artículo 807.-** Las infracciones que cometan los notarios públicos se sancionarán conforme a lo dispuesto en la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

**Artículo 808.-** Las infracciones que cometan los peritos valuadores fiscales se sancionarán conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Peritos Valuadores Fiscales del Municipio de Pénjamo, Guanajuato.

**Artículo 809.-** Se consideran conductas constitutivas de infracción las siguientes:

- I. Efectuar la realización de obras, construcción, edificación, instalación de un anuncio, estructura, mobiliario urbano o explotación de un yacimiento, sin contar previamente con permiso;
- II. Cuando se utilice total o parcialmente cualquier obra, instalación, estructura, mobiliario urbano, actividad o proyecto en forma distinta a las características, términos y condiciones diferentes al autorizado;
- III. Cuando la construcción u obra no se ajuste a las restricciones impuestas en el alineamiento, uso de suelo y número oficial;

- IV. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la factibilidad de uso del suelo y número oficial;
- V. Cuando la obra o la explotación de un yacimiento se ejecute sin las medidas de seguridad y no exista la responsiva de un DRO o Responsable Solidario, en los términos de este Reglamento;
- VI. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción, edificación, instalación, estructura, anuncio o yacimiento;
- VII. Cuando el propietario, poseedor o usufructuario de una construcción, edificación, anuncio, estructura o instalación señalada como peligrosa no cumpla con lo que se le imponga como medida correctiva;
- VIII. Cuando se invada la vía pública con una construcción, edificación, obra, estructura, instalación o colocación de un anuncio o mobiliario urbano y no se respeten las afectaciones, las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la constancia de restricciones, alineamiento y número oficial;
- IX. Cuando se hubiere ordenado el retiro del anuncio por no cumplir con lo establecido en la memoria de cálculo autorizada y demás requisitos que le fueren establecidos;
- X. Ejecutar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en zonas, áreas, sitios o lugares no permitidos;
- XI. Cuando no se dé cumplimiento a una orden emitida por la Dirección, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;
- XII. Dañar la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los parques, jardines públicos y áreas verdes o cualquier otro bien de propiedad pública, con motivo de la ejecución de cualquier obra, instalación, actividad o proyecto;
- XIII. Dañar o alterar los bienes considerados como parte del patrimonio cultural;
- XIV. Cuando el permiso correspondiente sea revocado o vencido y continúe realizando los actos o trabajos derivados de dichos permisos;
- XV. Cuando se obstaculice o impida el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión al personal autorizado;
- XVI. Cuando se incumpla con las resoluciones de la Dirección para suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo

señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada;

- XVII. Se realicen actos publicitarios o promoción de venta de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- XVIII. Efectuar actos de promesa de venta, preventa, venta o cualquier otro acto traslativo de dominio de naturaleza civil o administrativa, de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- XIX. Realizar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto dentro de un área natural protegida;
- XX. Cuando se usen explosivos sin los permisos correspondientes; y,
- XXI. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

## **CAPÍTULO V DE LAS SANCIONES**

### **SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**Artículo 810.-** El procedimiento de sanción se podrá iniciar de oficio, por denuncia ciudadana, por turno de otras dependencias o por denuncia escrita del afectado, y se desahogará en términos del Capítulo II, de este Título.

**Artículo 811.-** La imposición de las sanciones administrativas se sujetará a los siguientes factores:

- I. Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción;
- II. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente, las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan; y,
- III. El plazo de prescripción para la imposición de sanciones, será de dos años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos de la misma, cuando se trate de infracciones continuadas o de tracto sucesivo.

**Artículo 812.-** Si con motivo de una infracción a este Reglamento se genera un daño al patrimonio del municipio, el infractor tendrá la obligación de resarcirlo.

**Artículo 813.-** En cualquier tiempo podrán asegurarse bienes del obligado a la reparación del daño, a fin de garantizar el pago, conforme a la legislación hacendaria aplicable.

**Artículo 814.-** 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.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

**Artículo 815.-** La Dirección, en materia de zonificación y usos del suelo, construcción, fraccionamientos y desarrollos en condominio e instalación de anuncios, a través de los Inspectores adscritos podrá imponer las siguientes sanciones:

- I. Multa por el equivalente al importe de cincuenta a diez mil Unidades de Medida y Actualización diaria vigente, al momento de cometerse la infracción;
- II. Suspensión total o parcial, temporal o definitiva;
- III. La revocación de los permisos, autorizaciones y constancias otorgadas;
- IV. Restitución de la situación del predio, al estado en que éste se encontraba antes de la construcción; y,
- V. Demolición.

**Artículo 816.-** La Dirección, ordenará la demolición total o parcial de construcciones; para tal efecto, se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención al presente Reglamento y a las normas técnicas y cuando las construcciones o instalaciones no cuenten con el permiso de uso del suelo, alineamiento y número oficial y/o cuando no cumplan con las normas y restricciones señaladas en la misma; en este caso el 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.

**Artículo 817.-** En caso de que el propietario o poseedor no cumplan con las órdenes que se le dan conforme a la infracción detectada y calificada, la Dirección, estará facultada para ejecutar a costa del propietario, poseedor o arrendatario, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado y para tomar las medidas necesarias para hacer desaparecer el motivo de la infracción.

**Artículo 818.-** Si el propietario o poseedor no efectúan voluntariamente el pago del costo de las obras o trabajos realizados por la Dirección, conforme al artículo anterior, dicho pago podrá hacerse efectivo por la Tesorería Municipal mediante el procedimiento económico coactivo, dentro de los términos legales correspondientes.

**Artículo 819.-** Se podrán revocar los permisos, autorizaciones, constancias y dictámenes otorgados por las siguientes causas:

- I. Por haber incurrido en falsedad, dolo u omisiones en los datos consignados en la solicitud respectiva;
- II. Por dar a una construcción, estructura, instalación o predio, o parte de él, un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedido el permiso;
- III. Por haberse otorgado por autoridad incompetente, en dicho supuesto se le dará vista a la Contraloría Municipal;
- IV. Por haberse otorgado con violación a lo dispuesto por este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia;
- V. Por cometer tres o más infracciones al presente Reglamento, en el periodo de un año; y,
- VI. Cuando el interesado incumpla las condiciones y/o términos impuestos en el permiso otorgado, o se actualicen los supuestos a los que el mismo se haya sujetado.

### **SECCIÓN TERCERA DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

**Artículo 820.-** En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, con independencia de la imposición de la multa a que se refiere el artículo 821 de este Reglamento, 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, fraccionamiento, desarrollo en condominio o cualquier otra obra o actividad, en un inmueble ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en los programas que al efecto emita la autoridad competente.

**Artículo 821.-** La imposición de sanciones por parte de la Dirección por incumplimiento al Código, y este Reglamento, por el concepto de fraccionamientos y desarrollos en condominio, se ajustará a lo siguiente:

- I. Por Realizar el fraccionador obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, sin contar con la autorización correspondiente expedida por la Dirección, aplicándose para tal efecto una multa equivalente de una a ochocientas veces la Unidad de Medida y Actualización diaria vigente, independientemente de la clausura a esas obras;
- II. Por realizar el fraccionador obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, en etapas diferentes a lo autorizado por la Dirección, multa equivalente de una a cuatrocientas veces la Unidad de Medida y Actualización diaria vigente, independientemente de la clausura a esas obras;
- III. Por realizar el fraccionador obras de urbanización en fraccionamientos, condominios o desarrollo inmobiliarios especiales en contravención al dictamen de autorización correspondiente, multa equivalente de ochocientas a dos mil cuatrocientas veces la Unidad de Medida y Actualización diaria vigente, independientemente de la obligación de realizar las demoliciones y/o correcciones a las obras, a efecto de que se ajusten a lo autorizado;
- IV. Por realizar el fraccionador por su conducto o a través de otra persona, actos de publicidad, promoción o venta, respecto de lotes, predios, áreas, casas, departamentos y edificaciones, sin contar con la autorización correspondiente expedida por la Dirección, multa equivalente de una a mil veces la Unidad de Medida y Actualización diaria vigente, independientemente de la obligación de retirar toda la publicidad inherente a esa actividad;

- V. Por realizar el fraccionador por su conducto o a través de otras personas, actos de publicidad, promoción o venta de lotes, predios, áreas, casas, departamentos y edificaciones, ubicados en etapas distintas a las amparadas por la autorización respectiva expedida por la Dirección, multa equivalente de una a quinientas veces la Unidad de Medida y Actualización diaria vigente, independientemente de la obligación de retirar toda la publicidad inherente a esa actividad;
- VI. Por no cumplir el fraccionador con el calendario de obras de urbanización autorizado por la Dirección, multa equivalente a mil Unidades de Medida y Actualización diarias vigentes, si en la parte correspondiente al fraccionamiento o condominio cuenta con autorización de promoción y venta, independientemente de que la Dirección analice la nueva propuesta de calendario o que el ayuntamiento realice el procedimiento para hacer efectiva la garantía de las obras de urbanización;
- VII. Por no informar el fraccionador, por escrito en la periodicidad establecida por el Código a la Dirección, respecto del avance en ejecución de las obras de urbanización, multa equivalente a ochenta Unidades de Medida y Actualización diarias vigentes;
- VIII. Por no tener en las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, el libro de bitácora, multa equivalente de una a cuarenta Unidades de Medida y Actualización diarias vigentes; y
- IX. Por realizar el fraccionador por su conducto o a través de otra persona, actos de publicidad, promoción o venta de proyecto diferente al autorizado o publicidad engañosa, en contravención al dictamen de autorización multa equivalente de una a ochocientas veces la Unidad de Medida y Actualización diarias vigente.

#### **SECCIÓN CUARTA DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES**

**Artículo 822.-** La Dirección en materia de construcciones, podrá imponer a los particulares propietarios o poseedores del inmueble de que se trate, las mismas sanciones que se encuentran previstas en las infracciones relacionadas en la sección segunda de zonificación y usos del suelo del presente Reglamento.

**Artículo 823.-** Los DRO y/o Responsables Solidarios que incurran en alguna de las infracciones establecidas en este Reglamento serán sancionados por la Dirección con:

- I. Amonestación;

- II. Multa; y,
- III. Suspensión por un mínimo de 3 tres meses y hasta un máximo de 6 seis meses. En casos extremos podrá ser cancelado el registro sin perjuicio de que el DRO o Responsable Solidario subsane las irregularidades en que haya incurrido.

**Artículo 824.-** Se sancionará al DRO o Responsable Solidario según corresponda, al Propietario o Poseedor, al titular o a las personas que resulten responsables:

- I. Con una multa equivalente de veinticinco a doscientas cincuenta Unidades de Medida y Actualización diarias vigentes:
  - a) Cuando no muestren a solicitud del inspector, copia de los planos registrados, el permiso y bitácora correspondientes;
  - b) Cuando en la obra no se cuente con la bitácora oficial, a que se refiere este ordenamiento o porque en la misma aun habiéndola, carezca de los datos necesarios; y,
  - c) Cuando impidan u obstaculicen las funciones de los inspectores y personal de la Dirección.
- II. Con multa equivalente de cincuenta a trescientas cincuenta Unidades de Medida y Actualización diarias vigentes:
  - a) Cuando para obtener la expedición de permisos, o durante la ejecución y uso de la edificación, se proporcione información o documentos falsos;
  - b) Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública, o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos o guarniciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente;
  - c) Cuando no dé aviso de terminación de las obras dentro del plazo señalado en el permiso correspondiente;
  - d) Cuando se ocupe una construcción, sin haber obtenido la autorización para el uso y ocupación de la construcción, o por darle un uso distinto del señalado en el permiso autorizado; y,
  - e) Cuando se omita en las solicitudes de permiso, la declaración de que el inmueble está sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos o históricos.
- III. Con multa equivalente de cincuenta a quinientas Unidades de Medida y Actualización diarias vigentes:
  - a) Cuando en una obra o instalación no se respeten las disposiciones previstas en las Normas Técnicas de este Reglamento;
  - b) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos, o de la vía pública;

- c) Cuando se ejecuten obras o trabajos de construcción que causen daños o molestias a los vecinos;
- d) Cuando se utilicen procedimientos de construcción diferentes a los autorizados y se cause algún perjuicio a los bienes o derechos de terceros;
- e) Cuando no acaten las medidas de seguridad que ordene la Dirección en los términos de este Reglamento;
- f) Cuando en la construcción o demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente;
- g) Cuando en una obra no tomen las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier persona a la que pueda causarse daño;
- h) Cuando no se envíe oportunamente a la Dirección los informes y datos que preceptúa este Reglamento;
- i) Cuando otorgue su responsiva firmando la solicitud o documento respectivo, sin haber verificado previamente el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento y sus Normas Técnicas;
- j) Por ejecutar una obra modificando el proyecto, las especificaciones o los procedimientos aprobados; y,
- k) Por tramitar su actualización en el registro de peritos, extemporáneamente.

## **SECCIÓN QUINTA DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE ANUNCIOS**

**Artículo 825.-** Los permisos otorgados en materia de anuncios se revocarán en los siguientes casos:

- I. Cuando se requiera al titular del permiso, efectuar trabajos de mantenimiento del anuncio y éstos no se efectúen dentro del plazo que se le haya señalado;
- II. Si el anuncio se fija o coloca en sitio distinto al autorizado en el permiso;
- III. No colocar en lugar visible del anuncio el número de permiso;
- IV. Cuando se modifique el anuncio y no corresponda a la descripción autorizada en el permiso;
- V. Por no cumplir las normas técnicas del anuncio y/o estructura;
- VI. Cuando el servidor público que hubiere otorgado el permiso, carezca de competencia para ello o se hubiere otorgado con violación manifiesta de un precepto de este Reglamento;

- VII. No contar con seguro de responsabilidad civil que ampare daños contra terceros o tenerlo vencido, para indemnizar los daños que se pudieran ocasionar por el anuncio; y,
- VIII. Cuando el anuncio se coloque en un lugar prohibido.

**Artículo 826.-** El retiro del anuncio procederá cuando se dé cualquiera de los supuestos a que se refiere el artículo anterior o una vez vencido el permiso, no sea retirado voluntariamente por el propietario y/o anunciante.

**Artículo 827.-** Se sancionará a los propietarios, poseedores, titulares, DRO y Responsables Solidarios, por el concepto de anuncios lo siguiente:

- I. Multa de quinientas a dos mil Unidades de Medida y Actualización diarias vigentes, en caso de realizar la colocación de un anuncio, sin contar con el permiso correspondiente emitido por la Dirección.
- II. Multa de ciento cincuenta a mil quinientas Unidades de Medida y Actualización diarias vigentes, cuando se obstaculice la inspección y/o vigilancia, y demás facultades de la Dirección.
- III. Por falta de regularización, multa del 25% veinticinco por ciento del costo del permiso de anuncio.
- IV. Retiro del anuncio, con cargo al propietario, generando una multa de una a cinco Unidades de Medida y Actualización diarias vigentes por cada día de retraso en el retiro del anuncio.

**Artículo 828.-** Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le hubiera sido impuesta.

Para los efectos de este Reglamento, se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

En caso de reincidencia en más de 3 tres ocasiones en un periodo de 6 seis meses, aun y cuando fuesen en distintas obras, por parte de los DRO o de los Responsables Solidarios respecto de las infracciones contenidas en este Reglamento, además de lo dispuesto en este Capítulo se procederá a la suspensión del registro correspondiente por un término de 12 doce meses.

**Artículo 829.-** Las violaciones a este Reglamento no previstas se sancionarán con multa del equivalente de diez a cien Unidades de Medida de Actualización diarias vigentes.

**Artículo 830.-** La imposición de cualquiera de las sanciones administrativas contenidas en este Código, no libera al infractor de corregir las irregularidades que la hubieren motivado.

**Artículo 831.-** Las autoridades competentes y auxiliares de este Reglamento podrán hacer uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

## **CAPÍTULO VI MEDIOS DE IMPUGNACIÓN**

**Artículo 832.-** Las resoluciones dictadas con motivo de la aplicación del Código y el presente Reglamento, podrán ser impugnadas mediante los medios de defensa que establece el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

## **TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del estado de Guanajuato.

**Artículo.** Se abrogan los Reglamentos del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, siguientes:

**Artículo Segundo.** Se abroga el Reglamento de Construcción para el Municipio de Pénjamo, Gto., que fuera publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, Número 101, de fecha 19 diecinueve del mes de diciembre del año 1997 mil novecientos noventa y siete, Año LXXXIV, Tomo CXXXV.

**Artículo Tercero.** Se abroga el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Área de Influencia de la Zona Arqueológica Plazuelas, del Municipio de Pénjamo, Gto., que fuera publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, Número 150, de fecha 19 diecinueve del mes de septiembre del año 2003 dos mil tres, Año XC, Tomo CXLI.

**Artículo Cuarto.** Se abroga el Reglamento para la Protección, Mejoramiento y Conservación del Patrimonio Edificado e Imagen Urbana del Centro Histórico, Sitios Específicos y Comunidades Rurales del Municipio de Pénjamo, Gto., que fuera publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, Número 150, de fecha 19 diecinueve del mes de septiembre del año 2003 dos mil tres, Año XC, Tomo CXLI.

**Artículo Quinto.** Se derogan todas aquellas disposiciones reglamentarias del Municipio de Pénjamo, Guanajuato, que se opongan al presente Reglamento.

**Artículo Sexto.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial para el Municipio de Pénjamo, Guanajuato, se deberá publicar en el término de 30 treinta días hábiles, contados a la entrada en vigor del presente Reglamento.

**Artículo Séptimo.** Los requisitos para el otorgamiento de los permisos que se otorguen en el presente Reglamento deberán ser publicados en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, con 30 treinta días de anticipación a la conclusión de cada año calendario.

**Artículo Octavo.** Las Normas Técnicas, deberán ser publicadas en el término de 60 sesenta días hábiles, contados a la entrada en vigor del presente Reglamento.

**Artículo Noveno.** La Dirección de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico y Territorial contará con un término de 3 tres meses contados a partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento, para la conformación del padrón o registro de los Directores Responsables de Obra y de los Responsables Solidarios.

**Artículo Décimo.** El Comité Técnico del Centro Histórico y Sitios Específicos, deberá integrarse dentro de los 2 dos meses siguientes a la entrada en vigor del presente Reglamento.

**Artículo Décimo Primero.** Los procedimientos y trámites regulados en los Reglamentos que se abrogan en el artículo segundo transitorio del presente, que a la fecha de la entrada en vigor del presente Reglamento se encuentren en trámite, seguirán desarrollándose conforme a las normas contenidas en los Reglamentos vigentes al momento de iniciar su procedimiento, hasta su conclusión.

**Por lo tanto, con fundamento a lo dispuesto en los artículos 77 fracción VI, 236 y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.**

**Dado en el Salón de Cabildos del Palacio Municipal de Pénjamo, Estado de Guanajuato, a los 20 días del mes de Diciembre del año 2019.**

**Dr. Juan José García López.**  
Presidente Municipal.

**Lic. J. Trinidad Medina Raya.**  
Secretario del Ayuntamiento.