

**EL CIUDADANO JOSÉ LUIS OLIVEROS USABIAGA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE APASEO EL GRANDE, GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DE ESTE, HAGO SABER:**

**QUE EL H. AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIDO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 106 Y 117, FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 2, 76, FRACCIÓN I, INCISO B), 77, FRACCIONES I Y VI, 236, 237, 239 Y 240 DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO, DE FECHA \_\_\_\_, APROBÓ EL REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE APASEO EL GRANDE, GUANAJUATO, CON BASE EN: EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS TERCERO, CUARTO Y QUINTO TRANSITORIOS DEL CODIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO SE PRESENTA EL:**

**REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE APASEO EL GRANDE, GUANAJUATO.**

**TITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I**

**PRELIMINARES**

**ARTÍCULO 1.-** El presente Reglamento es de observancia general en el municipio de Apaseo el Grande, sus disposiciones son de orden público e interés general y tienen por objeto prever el cumplimiento del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato en materia de: Desarrollo Urbano y Ecología, así como regular el procedimiento de las autorizaciones que en él mismo se señalan; y tienen por objeto:

- I. Integrar el crecimiento urbano al hábitat natural.
- II. La conservación y restauración de los espacios naturales en convivencia con el crecimiento urbano.
- III. La administración sustentable del territorio del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato.

**GLOSARIO**

**ARTÍCULO 2.-** Además de los conceptos señalados en el artículo 2 del Código Territorial para el estado y los municipios de Guanajuato para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

**Adquiriente:** La persona física o moral, y/o las personas públicas o privadas, que bajo cualquier título adquieran la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento, división o lotificación.

**Anuncio:** Todo medio de información, comunicación, publicidad o propaganda que indique, señale, exprese o muestre al público cualquier mensaje de manera gráfica, escrita o fonética relacionado con la producción y venta de bienes, con la prestación de servicios y en general, con el ejercicio lícito de cualquier actividad y que se perciba desde la vía pública.

**Anuncio irregular:** Aquel que, sin ser necesariamente peligroso o riesgoso, no reúne los requisitos de autorización correspondiente.

**Anuncios peligrosos o riesgosos:** Cualquier anuncio que por su permanencia o que por sus características físicas o de colocación pongan en peligro la vida, la integridad física de las personas, represente un riesgo para éstas o sus bienes en cualquier circunstancia y afecten la presentación de los servicios públicos o que causen un deterioro al medio ambiente; así como aquellos que no cumplen con las especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en el Reglamento de Construcciones del municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato.

**Área de anuncio:** La superficie expresada en metros cuadrados en la cual se ha plasmado un anuncio, la cual está delimitada por un rectángulo imaginario que incluye la colocación de letras, palabras, logotipos, símbolos, diseños, marcos, contramarcos, adornos, cubiertas, planos, lonas, cabinas, módulos, placas, pantallas o similares.

**Asentamiento humano:** El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

**Cargas fiscales:** Los derechos e impuestos que establece la Ley de Ingresos para el Municipio de Apaseo el Grande Guanajuato vigente al ejercicio fiscal correspondiente.

**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;

**CAS:** Coeficiente de absorción del suelo;

**Catálogo de ofertas:** Es un folleto o pliego suelto con ilustraciones a color y gráficas para ilustrarlo que se explica en un texto publicitario que proporciona directamente uno o varios productos u ofertas de una compañía o tienda departamental.

**Centros de población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

**CMAPA:** Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Apaseo el Grande

**Código:** Al Código Territorial para el Estado y los municipios de Guanajuato.

**Coeficiente sísmico:** Es el coeficiente de la fuerza cortante horizontal que debe considerarse que actúa en la base de la edificación por efecto del sismo, entre el peso de ésta sobre dicho nivel;

**Comunidad rural:** El asentamiento humano de baja densidad habitacional, en la cual la ocupación predominante de su población económicamente activa se relaciona con actividades agrícolas y de pastoreo.

**Comunidad urbana:** El asentamiento humano en la cual la ocupación predominante de su población económicamente se relaciona con actividades industriales o de comercio y servicios.

**Condómino:** La persona física o moral, pública o privada, que, en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, locales o áreas de un condominio. Así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad de condominio.

**Constancia de factibilidad:** Documento informativo expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, a petición de parte en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades y restricciones asignados a un inmueble determinado, en el Programa Municipal.

**Constancia de factibilidad o suficiencia de servicios urbanos:** El documento emitido por el organismo operador correspondiente en el que señalen las características y condiciones bajo las cuales se pueden suministrar o ampliar los servicios de agua potable, alcantarillado, electrificación, alumbrado público, y/o pavimentación para el tipo de desarrollo que se promueve.

**Contaminación auditiva:** Alteración del ruido que daña o perturba la claridad de los sonidos haciendo difícil la percepción auditiva, que ocasiona problemas en la salud.

**Contaminación visual:** Al fenómeno mediante el cual se ocasiona impactos negativos importantes en la percepción visual, por la distorsión o cualquier forma de alteración del entorno natural, histórico y urbano de percepción visual por la distorsión o cualquier forma de alteración.

**Contexto urbano:** El marco físico, económico y social que prevalece en una zona, sector o área de un centro de población.

**Conurbación:** La continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población.

**COS:** Coeficiente de la ocupación del suelo;

**Crecimiento:** La política de Ordenamiento Territorial tendiente a programar acciones para inducir, ordenar y regular la expansión física de los centros de población, ocupando áreas o predios, susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de alojar el crecimiento poblacional, o dar soporte a actividades industriales, comerciales o de servicios urbanos.

**CPORS:** Comisión de peritos de obra y responsables solidarios;

**CUS:** Coeficiente de Utilización del suelo;

**DE:** Dirección de Ecología Municipal de Apaseo el Grande;

**Densidad habitacional:** El rango asignado por el Plan o Programa de Ordenamiento Territorial para determinar el número de habitantes, unidades de vivienda o servicio que se pueden establecer en una zona, sector o área del Municipio;

**Desarrollos:** La denominación genérica que comprende los fraccionamientos, divisiones, relotificaciones, y condominios, que regula este Reglamento;

**Desarrollo en condominio:** Proyecto de urbanización de un inmueble, así como la

edificación o modificación de una construcción o grupo de construcciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de 24 unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en el que existan elementos indivisibles de uso común.

**Desarrollo regional:** El proceso de crecimiento económico en un territorio determinado del Estado o del Municipio, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

**Desarrollo urbano:** El proceso de transformación de los asentamientos humanos que pretende incrementar los índices de bienestar para la población, a través del equilibrio entre los aspectos del medio físico geográfico, las actividades económico productivas y los niveles de atención y servicio de la infraestructura y equipamiento de los centros de población; considerando los aspectos ecológicos y la sustentabilidad del territorio municipal.

**Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

**Dirección:** A la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato o dependencia que realice sus funciones.

**División:** La partición de un predio en cualquier número de fracciones, siempre y que, para dar acceso a las partes resultantes, no se generen vialidades urbanas; no se establezca un régimen de propiedad en condominio; no se requieran donaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos instalados.

**División en Condominio:** La construcción o modificación de un inmueble para la venta o arrendamiento de departamentos, viviendas, locales; en donde además de las áreas de equipamiento, existan elementos indivisibles del uso común por condiciones constructivas o por voluntad del desarrollador.

**Edificación:** Son aquellas construcciones arquitectónicas destinadas o adaptadas para realizar diversas funciones de actividades o servicios específicos, que ejecuta el ser humano;

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

**Empresa publicitaria:** Persona física o moral que tiene como actividad mercantil la comercialización de espacios publicitarios para exhibir, promover, difundir y publicar productos, bienes o servicios a través de anuncios.

**Estudio de compatibilidad urbanística:** Documento en que se evalúan los impactos a la estructura urbana de la zona en que se pretende un uso en tipo o intensidad diferente a lo señalado en las cartas de Ordenamiento Territorial y que proponga las acciones para mitigar los impactos referidos.

**Equipamiento urbano:** Se entiende por equipamiento urbano todas aquellas zonas o áreas destinadas a un servicio público, para obras complementarias del asentamiento urbano, de beneficio colectivo y para obras relativas a la cultura, la educación, el esparcimiento, el deporte y asistenciales;

**Expediente para Trámites y Servicios (EPTS):** Es el conjunto de información y documentos electrónicos generados por la autoridad y por el interesado relativas a éste y que se requieren para la realización de cualquier trámite ante la Dirección;

**Factibilidad de colocación de anuncio publicitario:** Es la declaratoria de la posibilidad de que un anuncio específico pueda ser instalado en un lugar determinado;

**Fraccionador:** La persona física o moral, pública o privada, que por sí o como representante legal del propietario, tramiten o promuevan un fraccionamiento, o relotificación;

**Fraccionamiento:** La división de un terreno cualquiera que sea su régimen de propiedad, que requiera del trazo de una o más vías públicas, para generar manzanas y lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización que permitan la donación de infraestructura equipamiento y servicios urbanos;

**Fundación:** La acción de crear o establecer un asentamiento humano en áreas o predios susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral de la Entidad;

**Imagen Municipal:** La percepción del entorno natural, histórico, urbano y suburbano del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato y que constituye el marco de identidad en el cual se desarrollan la gente, tradiciones y costumbres;

**IMPLADEAG:** Instituto Municipal de Planeación y Desarrollo de Apaseo el Grande

**Infraestructura urbana:** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;

**Los programas:** Al programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato, y sus Programas Parciales y Sectoriales vigentes, así como los demás programas aplicables que en materia de asentamientos humanos.

**Municipalización:** El acto administrativo mediante el cual se realiza la entrega recepción por parte del fraccionador o promovente al Ayuntamiento y organismos operadores, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinadas a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en áreas de dominio público de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, que se encuentren en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente para prestar los servicios públicos necesarios;

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

**Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos:** El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio municipal;

**Organismos intermedios:** Los Colegios de Arquitectos, Ingenieros Civiles, Ingenieros Topógrafos, Abogados, y Notarios Públicos; las asociaciones de promotores inmobiliarios, y otros organismos legalmente constituidos y que tengan su domicilio en el municipio de Apaseo el Grande Guanajuato, y que por su naturaleza estén vinculados con el desarrollo urbano;

**Organismo operador:** La Comisión Federal de Electricidad, y los organismos administradores y/o operadores de los sistemas de agua potable y alcantarillado, y la Dirección de Servicios Públicos municipales;

**Paleta vegetal:** Listado de plantas seleccionadas acorde a criterios ambientales y paisajistas

**Patrimonio cultural:** Los bienes inmuebles relevantes por su valor arqueológico, artístico o histórico y aquéllos que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura;

**Perito de Obra:** Profesionistas en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil u otra equivalente, con experiencia en la materia, responsables del control y construcción de cualquier obra, para que se realice conforme a las disposiciones del Código, los reglamentos y programas municipales, a las normas técnicas de construcción, seguridad, diseño y calidad de los materiales, a los proyectos ejecutivos y especificaciones aprobados por las unidades administrativas

municipales, así como a los permisos, licencias y resoluciones en materia de evaluación del impacto ambiental; y

**Peritos supervisores:** Profesionistas en las ramas de la arquitectura, el urbanismo o cualquiera de las ingenierías afines a los proyectos objeto de la supervisión, con experiencia en la materia, quienes fungen como auxiliares de las autoridades municipales en la verificación de las obras de construcción, urbanización o edificación, con el propósito de que estas se ejecutan estrictamente de acuerdo a los proyectos y especificaciones aprobados por la unidad administrativa municipal, a la que rendirán periódicamente los informes correspondientes a su función y notificarán, de inmediato, las incidencias que detecten con motivo del ejercicio de la misma.

**Peritos de proyecto:** Profesionistas en la rama de la arquitectura, ingeniería civil u otra equivalente con experiencia en la materia, responsable de la elaboración de los proyectos ejecutivos.

**Permiso de colocación de anuncio:** El documento expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual se autoriza la instalación, modificación, reubicación, distribución o difusión de anuncios, que podrá tener una vigencia máxima de 12 meses.

**Permiso Temporal de anuncio:** El documento expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual se autoriza la instalación, modificación, reubicación o difusión de anuncios, que podrá tener una vigencia máxima de 30 días naturales;

**Persona física:** El individuo con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;

**Persona moral:** La agrupación o sociedad legalmente constituida y con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;

**Persona u Organismo Público:** La Federación, las Entidades Federativas, el Municipio de Apaseo el Grande y las Dependencias de la Administración Pública;

**Plan o Programa de Desarrollo Urbano:** Conjunto de normas y disposiciones para ordenar y 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 áreas y predios, con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger el ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;

**Programa de desarrollo urbano:** Documento que corresponde a la parte operativa de un plan de ordenamiento territorial, en el cual se establecen las acciones, proyectos y obras enmarcadas en umbrales de tiempo;

**Promovente:** La persona física, moral, pública o privada que por sí o en representación del propietario tramiten o promuevan ante las autoridades competentes que señala este Reglamento, la construcción de fraccionamientos y desarrollos en condominio;

**Propaganda electoral:** Aquella que señala el Código Electoral del Estado de Guanajuato y el COFIPE.

**Provisiones:** Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

**PVSM:** Peso Volumétrico Seco Máximo

**Régimen de propiedad en condominio:** Situación jurídica que se produce cuando una cosa pertenece conjuntamente o pro indiviso a varias personas;

**Reglamento:** El Reglamento de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Apaseo el Grande; Guanajuato.

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

**Relotificación:** La modificación de las dimensiones de frente o superficie de dos o más lotes de un fraccionamiento al que se le haya otorgado por la Dirección de Desarrollo Urbano la autorización de traza.

**Reservas territoriales:** Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

**Responsable solidario:** Persona física profesionalista con los conocimientos técnicos para responder en forma solidaria con el perito

**SARE:** Sistema de Apertura Rápida de Empresas;

**UMA:** Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de

dichas leyes;

**Usos:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;

**Uso de alto impacto, alta densidad habitacional, alta intensidad y/o actividades riesgosas:** Son aquellos usos clasificados en los Planes de Ordenamiento Territorial como usos condicionados o incompatibles y que:

- I. Requieren el manejo de materiales, procesos o residuos de tipo: corrosivos, reactivos, explosivos, tóxicos, inflamables y biológicos infecciosos.
- II. Requieran de inmuebles con dimensiones superiores a 10,000 m<sup>2</sup> más de 10 unidades de transporte pesado.
- III. Corresponden a fraccionamientos habitacionales de alta densidad.
- IV. Implican el consumo y comercialización de bebidas alcohólicas con envase abierto, discotecas y centros nocturnos.

Estos usos deben cumplir con las disposiciones estatales o municipales en materia ecológica, protección civil y en su caso con la Ley de Alcoholes del Estado de Guanajuato; las solicitudes serán resueltas por el Ayuntamiento una vez que se presente para su evaluación el estudio de compatibilidad correspondiente.

**Usos de mediano impacto y mediana intensidad:** Son aquellos usos clasificados en los Planes de Ordenamiento Territorial como usos permitidos y compatibles y que:

- I. No implican actividades riesgosas, requiriendo solamente la manifestación de parte del solicitante señalando la demanda de cajones de estacionamiento, la generación y destino de los desechos generados, ruido, olores, mitigación de riesgos y contaminación, las medidas que se establecerán para evitar que se sobrepasen los límites permisibles
- II. Requieran de inmuebles con dimensiones menores a los iguales o menores 10,000 m<sup>2</sup> y superior a los 240 m<sup>2</sup>, y menos de 10 unidades de transporte pesado.
- III. Correspondan a fraccionamientos habitacionales de densidad media y densidad baja, es decir, de menos de 200 habitantes por hectárea con dimensiones de 20 hectáreas y se ubiquen dentro de los centros de

población o su área de influencia.

- IV. Giros de venta de comida con bebidas alcohólicas como Restaurant-Bar y/o con música regional, folklórica, grabada, vernácula que permita la convivencia familiar, cuyo comercio principal sea la venta de comidas. Los giros que no cumplan esta definición y sean de impactos superiores se consideran de alto impacto.
- V. Implican la comercialización de bebidas alcohólicas con envase cerrado.

Estos usos pueden quedar condicionados al manifiesto de impacto ambiental, así como del visto bueno de las áreas de Protección Civil y de Fiscalización y en su caso deberá dar debido cumplimiento a las disposiciones de la Ley de alcoholes y demás competentes.

**Usos de bajo impacto y baja intensidad:** Son aquellos usos que están clasificados en los Planes de Ordenamiento Territorial como usos permitidos o compatibles y que:

- I. No generan impactos negativos importantes en zona de ubicación, que no excedan una superficie mayor a los 240 m<sup>2</sup>, que el predio ya cuente con los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado.
- II. Incluye los giros a los que se aplica el Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE).

**Vialidad:** La superficie destinada como área pública para la circulación vehicular y peatonal;

**Vivienda dúplex:** Modalidad de construcción de vivienda horizontal en la que se construyen dos unidades en un solo lote y donde cada módulo deberá estar estructuralmente independiente entre sí;

**Vivienda triplex:** Modalidad de construcción de vivienda horizontal en la que se construyen tres unidades en un solo lote y donde cada módulo deberá estar estructuralmente independiente entre sí;

**VUPCS:** Ventanilla Única de Permisos de Construcción Simplificada

**Zona conurbada:** El espacio territorial de interacción de dos o más centros de población, ubicados en el territorio de dos o más municipios; y

**Zona 0:** El área señalada por el plan o programa de desarrollo urbano como densidad habitacional en el rango de 1 a 99 Hab/Ha o H0;

**Zona 1:** El área señalada por el Plan o Programa de desarrollo urbano como densidad habitacional en el rango de 100 a 199 Hab/Ha o H1;

**Zona 2:** El área señalada por el plan o programa de desarrollo urbano como densidad habitacional en el rango de 200 a 299 Hab/Ha o H2;

**Zona 3:** El área señalada por el plan o programa de desarrollo urbano como de densidad habitacional en el rango de 300 a 399 Hab/Ha o H3; y

**Zona 4:** El área señalada por el plan o programa de desarrollo urbano como de densidad habitacional en el rango de 400 a 499 Hab/Ha o H4.

**Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

## **CAPITULO II**

### **DISTRIBUCIÓN COMPETENCIAL**

#### **FACULTADES**

**ARTÍCULO 3.-** Son autoridades competentes para aplicar y hacer cumplir las disposiciones del código y este reglamento:

- I. El Ayuntamiento
- II. El Presidente Municipal
- III. La Dirección de Desarrollo Urbano
- IV. El Instituto Municipal de Planeación y Desarrollo de Apaseo el Grande
- V. La Dirección de Ecología Municipal
- VI. La Tesorería Municipal;
- VII. La Dirección de Protección Civil y Bomberos;
- VIII. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad
- IX. El Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Apaseo el Grande

- X. La Dirección de Obras Públicas Municipales
- XI. La dirección de Servicios Municipales
- XII. Dirección de Fiscalización

### **ATRIBUCIONES DEL AYUNTAMIENTO**

**ARTÍCULO 4.-** Corresponden al Ayuntamiento las atribuciones siguientes:

- I. Aprobar, modificar, actualizar y evaluar los programas municipales, que deberán ser acordes con el programa estatal;
- II. Aprobar e implementar los proyectos, estrategias y acciones para fomentar el desarrollo sustentable del Municipio y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, así como para preservar y restaurar el equilibrio ecológico;
- III. Establecer la zonificación en el programa municipal, administrarla y aprobar su modificación, en los términos del Código;
- IV. Determinar los usos y destinos del suelo en el territorio municipal y establecer las restricciones y modalidades correspondientes;
- V. Constituir, administrar y aprovechar provisiones y reservas territoriales, en los términos del Código;
- VI. Expedir las declaratorias y los programas de manejo de las zonas de conservación ecológica;
- VII. Diseñar y establecer incentivos y estímulos para la absorción y conservación de carbono en las zonas de conservación ecológica;
- VIII. Prestar los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales y aprobar la propuesta tarifaria;
- IX. Promover y estimular la reconversión de tierras agropecuarias degradadas a productivas mediante prácticas de agricultura sustentable o a zonas de conservación ecológica o de recarga de mantos acuíferos;
- X. Establecer las medidas necesarias para proteger las zonas de recarga de mantos acuíferos y expedir las declaratorias respectivas;

- XI. Coadyuvar con el Ejecutivo del Estado en el ordenamiento y administración sustentable del territorio de zonas conurbadas o metropolitanas, en el caso de que algún centro de población de su Municipio se encuentre ubicado dentro del área que establezca la declaratoria correspondiente;
- XII. Participar en la creación, administración y aprovechamiento de reservas territoriales e instrumentar políticas, mecanismos y acciones que permitan contar con el suelo suficiente y oportuno para atender las necesidades de vivienda popular o económica y de interés social;
- XIII. Celebrar convenios con el Ejecutivo del Estado, para la planeación, implementación y evaluación de las acciones para la administración sustentable del territorio de los municipios, así como la producción de vivienda;
- XIV. Proponer al Poder Legislativo la fundación de centros de población;
- XV. Celebrar con propietarios, desarrolladores y productores sociales de vivienda, toda clase de actos jurídicos para el desarrollo de acciones en materia de vivienda;
- XVI. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XVII. Fomentar la regularización de la tenencia del suelo en los términos de la legislación aplicable, en coordinación con las instancias competentes;
- XVIII. Asociarse con otros municipios para la planeación, ejecución y evaluación de las medidas, proyectos y acciones para el ordenamiento y administración sustentable del territorio;
- XIX. Participar en las comisiones y convenios de coordinación de conurbación y metropolización;
- XX. Cumplir con las normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en torno a infraestructura de carácter estratégico y de seguridad nacional y establecer las zonas intermedias de salvaguarda en torno a predios o instalaciones en que se realicen las actividades de alto riesgo ambiental;
- XXI. Informar y difundir permanentemente el contenido, la aplicación y la evaluación del programa municipal;

- XXII. Establecer las atribuciones y definir el ámbito de competencia de la Tesorería Municipal, el organismo operador y las unidades administrativas municipales en materia de administración sustentable del territorio, planeación y vivienda, para la aplicación y cumplimiento de las disposiciones del Código, sus reglamentos y programa municipal;
- XXIII. Aprobar e implementar las medidas, proyectos y acciones para la protección, restauración y preservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana, incluyendo el establecimiento de restricciones y modalidades a los usos del suelo y a las construcciones;
- XXIV. Ejercer las acciones legales correspondientes, en caso de la formación o existencia de asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Código;
- XXV. Recibir las áreas de donación, las vialidades urbanas y las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, siempre que se haya cumplido con los requisitos previstos en el Código;
- XXVI. Emitir las disposiciones técnicas y administrativas aplicables a las operaciones catastrales;
- XXVII. Ordenar la realización de los estudios técnicos para la ubicación de las zonas catastrales;
- XXVIII. Participar en los convenios que suscriba el Gobierno del Estado con la federación para la planeación, ejecución y evaluación de los programas, así como para la autorización del cambio de uso de suelo de terrenos forestales;
- XXIX. Suscribir convenios de coordinación, colaboración y asistencia técnica, en las materias a que se refiere el Código;
- XXX. Fomentar la participación de los sectores social y privado en materia de ordenamiento sustentable del territorio;
- XXXI. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del código; y
- XXXII. Las demás que establezca el Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

- XXXIII. Prevenir y controlar la contaminación de la atmosfera, generada por fuentes que no sean de Jurisdicción Estatal o Federal.
- XXXIV. Prevenir y controlar la contaminación de aguas que tengan asignadas o concesionadas para la prestación de servicios públicos y de las que se descarguen en el sistema de drenaje y alcantarillado municipal, sin perjuicio de las facultades que tengan el Estado y la Federación en esta materia.
- XXXV. Prevenir y controlar la contaminación generada por ruido, vibraciones, energía térmica y lumínica, así como aquellas nocivas para el ambiente generadas por fuentes que no sean de Jurisdicción Estatal o Federal.
- XXXVI. Prevenir y controlar las contaminaciones originadas por vapores, gases y olores nocivos al ambiente, estas cuando se encuentren dentro del territorio Municipal.
- XXXVII. Promover, organizar y desarrollar programas para mejorar la calidad del aire, agua, suelo y subsuelo, flora y fauna silvestre, así como aquellas áreas cuyo grado de deterioro se considere peligroso para la salud pública de los habitantes del Municipio.
- XXXVIII. Establecer los mecanismos y operativos necesarios para la prevención y control de emergencias ecológicas y/o contingencias ambientales.
- XXXIX. Establecer criterios y mecanismos de prevención y control ecológico derivados de la prestación de servicios públicos; y
- XL. Incorporar el resultado del dictamen emitido por la autoridad competente como medio de prevención y control del ambiente y del equilibrio ecológico en las licencias municipales de construcción que tengan como objetivo la realización de obra o actividades que produzcan o puedan producir impacto o riesgos ambientales significativos.
- XLI. Las autoridades municipales y la sociedad en general deben asumir la corresponsabilidad de la protección del equilibrio ecológico.
- XLII. La responsabilidad de las autoridades y de la sociedad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinen la calidad de vida de las futuras generaciones del Municipio, en función de repercusiones de actividades en dicho periodo.

- XLIII. El aprovechamiento de los recursos naturales renovables dentro de la jurisdicción municipal deberá realizarse racionalmente para asegurar el mantenimiento de su diversidad y revocabilidad.
- XLIV. Los recursos naturales no renovables del Municipio deben utilizarse de modo que se evite el peligro de su agotamiento y la generación de efectos ecológicos adversos.
- XLV. Los sujetos principales de la concertación ecológica dentro del municipio son sus habitantes, las autoridades, así como los grupos y organizaciones sociales; y
- XLVI. El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural en los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de vida de los ciudadanos del Municipio.
- XLVII. Resolver el cambio de uso de suelo solicitados y sustentados en un estudio de compatibilidad urbanística.
- XLVIII. Autorizar permisos de uso de suelo de alto impacto.

## **FACULTADES DEL PRESIDENTE MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 5.-** Compete al Presidente Municipal ejercer las facultades siguientes:

- I. Coordinar a las dependencias y entidades municipales para el ejercicio articulado de sus respectivas facultades y atribuciones en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio;
- II. Gestionar la publicación del programa municipal, en los términos del Código;
- III. Tramitar y obtener la inscripción del programa municipal en el Registro Público de la Propiedad;
- IV. Gestionar el derecho de preferencia que corresponda al Municipio, para la adquisición de predios comprendidos en las áreas para la fundación, consolidación o crecimiento de los centros de población, señaladas en los programas municipales;
- V. Calificar o imponer las sanciones y las medidas de seguridad previstas

en el Código, y ordenar las medidas y acciones correctivas correspondientes;

- VI. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del Código; y
- VII. Las demás que establezca el Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables.
- VIII. Imponer las sanciones que correspondan por las infracciones a esta Ley. Esta facultad podrá ser delegada en los términos de la Ley Orgánica Municipal;
- IX. Publicar en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, el plan de ordenamiento territorial del Municipio y los planes que del mismo deriven; y
- X. Inscribir el plan de ordenamiento territorial del Municipio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

## **ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**ARTÍCULO 6.-** La Dirección de Desarrollo Urbano tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Otorgar, prorrogar, negar, suspender y revocar los permisos, autorizaciones, y constancias establecidos en este reglamento;
- II. Realizar las funciones de la Comisión de Peritos de Obra y Responsables Solidarios (CPORS), en cuanto ésta no haya sido formalmente establecida;
- III. Verificar que las acciones, obras, proyectos, inversiones y servicios que se presenten o ejecuten en el territorio municipal, se ajusten a las disposiciones del Código, sus reglamentos y el programa municipal;
- IV. Expedir las constancias de factibilidad;
- V. Emitir los permisos de división del inmueble;
- VI. Otorgar los permisos de uso de suelo, en los términos del Código;

- VII. Expedir la aprobación de traza de los fraccionamientos y de desarrollos en condominio, así como la de sus respectivas modificaciones;
- VIII. Emitir los permisos de construcción;
- IX. Otorgar los permisos de urbanización de fraccionamientos y de edificación de desarrollos en condominio, así como sus respectivas modificaciones;
- X. Supervisar las obras de urbanización de los fraccionamientos y de edificación de desarrollos en condominio, para que se apaguen a los proyectos, normas técnicas y especificaciones aprobadas y autorizar su modificación;
- XI. Realizar las acciones materiales para que el Municipio reciba las áreas de donación, las vialidades urbanas y las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en términos de lo dispuesto en el Código;
- XII. Proponer el destino de las áreas de donación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, y someter a la aprobación del Ayuntamiento el proyecto de acuerdo correspondiente;
- XIII. Supervisar conjuntamente con el organismo operador y las unidades administrativas municipales, la terminación y correcto funcionamiento de las obras de urbanización y para la prestación de los servicios públicos;
- XIV. Vigilar que la publicidad para la enajenación de lotes, departamentos, locales, viviendas o partes resultantes de una división, fraccionamiento o desarrollo en condominio, se realice de conformidad con los permisos correspondientes;
- XV. Verificar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios públicos conforme a los permisos respectivos, antes que sean entregadas al Municipio, las obras de urbanización correspondientes;
- XVI. Asesorar a los habitantes de los fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando las obras de urbanización relativas a la prestación de servicios públicos no hayan sido entregadas al Municipio, para la solución de los problemas relativos a la prestación de los mismos por parte del desarrollador;

- XXVII. Vigilar y evitar el establecimiento de asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Código;
- XXVIII. Realizar las acciones de vigilancia, así como ordenar y practicar las visitas de inspección y verificación relativas al cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio;
- XIX. Instaurar y substanciar los procedimientos administrativos previstos en el Código y en las disposiciones jurídicas relativas, en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio;
- XX. Notificar y ejecutar las resoluciones que le correspondan con motivo de aplicación del Código;
- XXI. Ejercer las atribuciones que le delegue el Presidente Municipal, en términos del Código y la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato;
- XXII. Sustanciar los procedimientos de evaluación de compatibilidad y someter a la aprobación del Ayuntamiento el proyecto de acuerdo correspondiente;
- XXIII. Participar en la formulación de los proyectos de zonificación y de división del territorio municipal en regiones catastrales, considerando las disposiciones estipuladas en los programas municipales;
- XXIV. Intervenir en la elaboración del inventario del patrimonio cultural urbano y arquitectónico y de las áreas del valor escénico, así como en la formulación de los proyectos, medidas y acciones para su protección, conservación y restauración;
- XXV. Integrar, normar y administrar el padrón de empresas afianzadoras;
- XXVI. Rendir oportunamente los informes que le requieran el ayuntamiento o el Presidente Municipal;
- XXVII. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del Código; y
- XXVIII. Las demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XXIX. Gestionar el derecho de preferencia que corresponda al Municipio, para la adquisición de predios comprendidos en las zonas de reserva,

señaladas en los programas de desarrollo urbano correspondientes;

- XXX. Verificar que las acciones, inversiones obras y servicios de desarrollo urbano que se ejecuten en el territorio municipal, se ajusten, en su caso, a esta Ley, al plan municipal de ordenamiento territorial y a los programas de desarrollo urbano;
- XXXI. Imponer las medidas de seguridad que resulten procedentes en los términos de esta Ley;
- XXXII. Evaluar anualmente los programas de desarrollo urbano que se deriven del plan de ordenamiento territorial del Municipio; y
- XXXIII. 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;

## **FUNCIONES EN MATERIA DE PLANEACIÓN**

**ARTÍCULO 7.-** El Instituto Municipal de Planeación y Desarrollo de Apaseo el Grande IMPLADEAG tendrá las funciones siguientes:

- I. Asistir y proponer al Ayuntamiento la formulación, revisión y modificación de los programas municipales;
- II. Someter a la aprobación del Ayuntamiento las medidas y acciones para fomentar el desarrollo sustentable del Municipio y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, así como para o preservar y restaurar el equilibrio ecológico;
- III. Proponer al Ayuntamiento las medidas necesarias para establecer adecuados usos y destinos del suelo, para constituir y aprovechar provisiones y reservas territoriales, así como para ordenar, planear, efectuar y evaluar la conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población, con objeto de estimular la re densificación poblacional de los mismos;
- IV. Formular, con la participación de las unidades administrativas municipales correspondientes, los proyectos de zonificación y de división del territorio municipal en regiones catastrales, y someterlos a la aprobación del ayuntamiento;

- V. Efectuar, en coordinación con las unidades administrativas municipales, los estudios necesarios para que el Ayuntamiento expida las declaratorias y los programas de manejo de las zonas de conservación ecológica, así como someter, los proyectos respectivos a la aprobación del Ayuntamiento;
- VI. Realizar, en coordinación con las unidades administrativas municipales, los estudios necesarios para proponer las medidas para proteger las zonas de recarga de mantos acuíferos y para que el Ayuntamiento expida las declaratorias correspondientes, así como someter los proyectos respectivos a la aprobación del Ayuntamiento;
- VII. Elaborar, con la participación de la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio, el inventario del patrimonio cultural urbano y arquitectónico y de las áreas de valor escénico y proponer al Ayuntamiento las medidas, proyectos y acciones para su protección, conservación y restauración;
- VIII. Asesorar y coadyuvar con el Ayuntamiento, el Presidente Municipal y las dependencias y entidades e la administración publicas municipal, en el ordenamiento sustentable del territorio;
- IX. Proponer al ayuntamiento las medidas que faciliten la concurrencia y coordinación de acciones en materia de ordenamiento sustentable del territorio;
- X. Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de ordenamiento sustentable del territorio;
- XI. Brindar asistencia técnica en la elaboración y actualización de la cartografía catastral del Municipio;
- XII. Desarrollar los indicadores y administrar los sistemas de información que permitan evaluar el cumplimiento de los programas;
- XIII. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del código; y
- XIV. Las demás que establezca el Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

#### **ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN DE ECOLOGÍA**

**ARTÍCULO 8.-** La Dirección de Ecología tendrá las siguientes atribuciones.

- I. Evaluar el impacto ambiental de las obras o actividades públicas o privadas de competencia municipal que no se encuentren reservadas al Estado o la Federación y emitir la resolución correspondiente.
- II. En el ámbito de su competencia determinar o en su caso gestionar ante el Gobierno del Estado o la Federación la limitación, modificación y suspensión de actividades comerciales, industriales, de servicios, de desarrollo urbano y turístico, que causen deterioro al ambiente y al paisaje, así como aquellos que no cumplan con los permisos y dictámenes de la autoridad competente.
- III. Promover la participación y responsabilidad de la sociedad en la información y aplicación de la política ambiental, así como en acciones de información, difusión y vigilancia del cumplimiento de la normatividad vigente.
- IV. Promover la educación ambiental y la conciencia ecológica en la sociedad.
- V. Asesorar al Ayuntamiento en la creación de programas para el control de la contaminación ambiental del Municipio.
- VI. Promover la capacitación en materia de protección al ambiente a través de convenios con instituciones y organizaciones de los sectores público, social y privado.
- VII. La aplicación de las medidas para retirar de la circulación los vehículos automotores que rebasen los límites máximos permisibles de emisiones que se establecen en los reglamentos y normas oficiales mexicanas aplicables. En relación con esta facultad, la Dirección de Ecología, actuara en coordinación con la Dirección de Seguridad Pública, Tránsito y Vialidad y/o con la autoridad competente en la materia.
- VIII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población, en relación con los efectos derivados de los servicios de alcantarillado, limpia, mercados, centrales de abastos, panteones, rastros, vialidades, parques urbanos, jardines, tránsito y transporte local.
- IX. La vigilancia del manejo integral de los residuos sólidos urbanos e industriales que no sean peligrosos.

- X. Llevar a cabo la planeación ambiental en congruencia con los planes de desarrollo urbano del Municipio. Al respecto la Dirección Municipal de Ecología someterá al Ayuntamiento la aprobación del ordenamiento ecológico y demás regulaciones pertinentes.
- XI. Participar con las autoridades federales y estatales en apoyo al cumplimiento y vigilancia de los preceptos legales en la materia.
- XII. Proponer al Ayuntamiento criterios ecológicos locales sin menoscabo de los generales dictados por la Federación y el Estado.
- XIII. Coordinar y ejecutar en su caso las acciones directas de protección en la restauración ambiental, tales como reforestación, manejo de residuos sólidos no peligrosos, prevención de la erosión, estudio de impactos urbanos generados por la industria y aquellas actividades que degraden la calidad de vida de la población.
- XIV. Atender de manera coordinada con dependencias federales, estatales y municipales los casos de derrames de materiales o residuos peligrosos, así como las contingencias y emergencias ecológicas.
- XV. Participar con las autoridades federales y estatales sobre el establecimiento de parques urbanos y zonas sujetas a conservación, preservación, áreas naturales protegidas y otras categorías como las contingencias y emergencias ecológicas.
- XVI. Dictaminar y vigilar las modificaciones en el uso y destino de suelo urbano para las áreas destinadas para recreación o áreas verdes.
- XVII. Prevenir y controlar la contaminación en el territorio del municipio en la materia de su competencia.
- XVIII. Participar con la dependencia municipal a cuyo cargo se encuentre la planeación en los proyectos sobre parques, jardines centros de abastos, suministro, almacenamiento, distribución, tratamiento o descarga de agua, drenaje sanitario y pluvial, rellenos sanitarios y otros que así se consideren y la conservación y mejoramiento de todas aquellas obras y servicios públicos o privados que permitan asegurar un entorno ecológico adecuado para la población.
- XIX. Establecer la coordinación con las dependencias federales, estatales y municipales, así como con organizaciones no gubernamentales la vigilancia y protección de la flora y fauna existente en el municipio;

- XX. Las demás que le otorgue el Ayuntamiento y otras disposiciones legales y reglamentos aplicables.

## **ATRIBUCIONES DE LA TESORERIA MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 9.-** Es atribución de la Tesorería Municipal, además de las establecidas en el Código, sustanciar el procedimiento económico coactivo para:

- I. Recuperar el costo relativo al retiro de un anuncio, la realización de obras o trabajos efectuados por la Dirección, ante el incumplimiento de la orden dada en este sentido al titular del permiso;
- II. Hacer efectivo el cobro de las multas que se hubiesen impuesto por las diferentes dependencias en la aplicación del presente reglamento;
- III. Hacer exigible el pago de las garantías otorgadas a la Dirección, por los conceptos que establece el presente reglamento;
- IV. Hacer efectivo el cobro por los trabajos que la Dirección General de Obras Públicas ejecute en rebeldía y por cuenta de los obligados en este reglamento;
- V. A través de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, generar la clave catastral de cada inmueble dentro del municipio con su régimen y clasificación de acuerdo al PMDUOET, y demás disposiciones que establece la reglamentación de catastro y especial de la materia;
- VI. Requerir el pago de contribuciones a los fraccionadores por la conformación de fraccionamientos cuyo fin sea: Habitacional, comercial, industrial o mixto, dividido por constitución de régimen en condominio, considerando el destino general o uso del mismo; con base en el valor fiscal del terreno y construcciones que tenga, o se proyecten a la conclusión de la edificación o las obras que conformarán el condominio;
- VII. Expedir la certificación de clave catastral;
- VIII. Destinar el presupuesto necesario para el uso del Expediente para Trámites y Servicios, así como la implementación de Tecnologías de la Información y Telecomunicaciones, así como firmas electrónicas para facilitar los trámites a los ciudadanos, durante el proceso de su elaboración y utilización; y

- IX. Las demás que establece el Reglamento de Administración para el Municipio de Apaseo el Grande, Gto.

## **DE LAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES DE LA UNIDAD MUNICIPAL DE PROTECCIÓN CIVIL**

**ARTÍCULO 10.-** Son atribuciones de la Unidad Municipal de Protección Civil y Bomberos:

- I. Dictaminar sobre el Programa Interno de Protección Civil de los inmuebles;
- II. Elaborar y actualizar el Atlas de Riesgo Municipal;
- III. Emitir el dictamen de medidas de seguridad en bienes inmuebles que implique la concentración de un número considerable de personas, conforme al Reglamento de Protección Civil y Bomberos para el Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato;
- IV. Auxiliar a la Dirección mediante dictamen técnico de aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas para la desocupación temporal o definitiva;
- V. 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;
- VI. Determinar la aplicación de medidas preventivas y correctivas de seguridad en las estructuras o instalaciones, que se encuentren en servicio o de nueva creación;
- VII. Otorgar dictamen de seguridad y operación de las construcciones, obras, edificaciones, demoliciones, anuncios, estructuras, instalaciones que le sean requeridas por la Dirección; y
- VIII. Las demás que se establecen en el Reglamento de Administración para el Municipio y las leyes de la materia.

## **DE LAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE SEGURIDAD PÚBLICA Y VIALIDAD**

**ARTÍCULO 11.-** A la Dirección de Seguridad Pública y vialidad, le corresponden las siguientes atribuciones:

- I. Emitir dictamen de impacto vial en giros de medio y alto impacto;
- II. Solicitar las medidas de mitigación de infraestructura y seguridad vial;
- III. Emitir opinión en la traza, modificación o urbanización de avenidas, sentido de las calles y entramado vial;
- 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. Emitir dictamen técnico de impacto vial para un plano maestro de ciclovías;
- VI. Emitir resolución de ruta de proveedores;
- VII. Determinar las condiciones para permitir el estacionamiento de vehículos en la vialidad urbana;
- VIII. Otorgar permisos para carga y descarga de materiales en ejecución de obras y estacionamiento en la vialidad urbana;
- IX. Opinar y evaluar la colocación y ubicación de anuncios en la vialidad urbana y señalética vial
- X. Emitir dictamen para la instalación o retiro de señalética y dispositivos de control vial;
- XI. Retirar todo aquel obstáculo u objeto móvil que interfiera con el tránsito peatonal y vehicular en la vialidad urbana; y
- XII. Las demás que los reglamentos y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

## **ATRIBUCIONES DEL COMITÉ MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

**ARTÍCULO 12.-** Son atribuciones del Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Apaseo el Grande, Gto., además de las establecidas en el Código, las siguientes:

- I. Expedir dictamen de factibilidad de servicios, referente al agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales;
- II. Expedir los permisos de descargas de aguas residuales a los sistemas de drenaje a cargo del Comité, a los usuarios no domésticos;
- 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 pública para saneamiento;
- IV. Supervisar que la ejecución de las obras de construcción e introducción de los sistemas de agua potable y drenaje en los lotes o predios, así como las relativas a plantas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura pública para saneamiento se realicen conforme a las especificaciones técnicas establecidas en los proyectos respectivos;
- V. Imponer las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes, de acuerdo a lo establecido en su respectivo reglamento;
- VI. Verificar en coordinación con la Dirección, la terminación de las obras de introducción de redes de agua potable y drenaje, para proceder a su entrega-recepción; y
- VII. Las demás que los reglamentos y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

### **ATRIBUCIONES DE LA DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS**

**ARTÍCULO 13.-** Son atribuciones de la Dirección de Obras Públicas las siguientes:

- I. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las obras de construcción, modificaciones o reparaciones en vialidades públicas, a fin de que se satisfagan las condiciones de seguridad, higiene, comodidad y estética, en todas aquellas en que no exista participación directa del IMPLADEAG;

- II. Ejecutar por instrucciones de la Dirección, las obras que le hubiere ordenado o requerido realizar a un particular y que esté en rebeldía no las haya realizado, determinándole imponer una carga económica por dichas obras;
- III. Llevar el control y registro de la construcción de obras públicas de infraestructura determinados en el programa de gobierno, asignándoles una identificación;
- IV. Realizar demoliciones a inmuebles con riesgo de seguridad estructural a solicitud de la Dirección y/o de la unidad municipal de protección civil, previa resolución fundada y motivada acompañada con el dictamen de seguridad estructural avalado por la CPORS; y
- V. Las demás que se deriven del presente reglamento, el de Administración para el Municipio y de otras disposiciones legales y reglamentarias.

## **ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES**

**ARTÍCULO 14.-** Corresponde a la Dirección General de Servicios Municipales, las atribuciones siguientes:

- I. Realizar visitas de inspección para la detección de lotes urbanos que por sus condiciones representen un riesgo a la población o deterioren la imagen urbana;
- II. Autorizar la ubicación de las áreas de recolección de residuos sólidos;
- III. Supervisar en coordinación con la Dirección que las obras de instalación de los servicios se apeguen a las especificaciones aprobadas;
- IV. Verificar en coordinación con la Dirección la terminación de las obras para proceder a su entrega-recepción;
- V. Efectuar la limpieza de los lotes urbanos, cuando el propietario o poseedor haga caso omiso a lo dispuesto en el Reglamento de Limpia, Recolección y Disposición Final de Residuos Sólidos No Peligrosos y el presente Reglamento;
- VI. Determinar una carga económica al propietario o poseedor del lote urbano que no hubiese realizado la limpieza del mismo, cuando se le

haya requerido;

- VII. Proporcionar el servicio de recolección especial referente a propaganda, publicidad y folletos;
- VIII. Aprobar los proyectos de electrificación y alumbrado en zona urbana y rural en coordinación con la CFE; y
- IX. Las demás que le señale el presente ordenamiento, el Reglamento de Administración para el Municipio de Apaseo el Grande, Gto. y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

## **DE LAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN**

**ARTÍCULO 15.-** Son atribuciones de la Dirección 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; y
- III. Las demás que le confieran el Reglamento de Administración para el Municipio de Apaseo el Grande, Gto., y la Ley de bebidas alcohólicas para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

## **DE LOS ORGANOS DE CONSULTA**

**ARTÍCULO 16.-** Son órganos de consulta para asesoría técnica en materia de ordenamiento territorial, los Colegios de Arquitectos, de Ingenieros Civiles y de profesionistas en disciplinas afines y relacionadas con el ordenamiento territorial de este municipio, locales o de la región dentro del Estado de Guanajuato.

**ARTÍCULO 17.-** Los colegios de profesionistas en el ramo de la construcción, ingeniería civil y arquitectura, deberán capacitar a sus agremiados y en general a profesionistas en el ramo, sobre los alcances y contenidos del PMDUOET, las características geológicas y territoriales del municipio, y en la aplicación de las

normas técnicas y de operación que establece este reglamento y sus anexos.

Para este efecto, previo convenio con la Dirección, establecerán para contribuir al cumplimiento de los requisitos contenidos en el artículo 442 de este reglamento y a mejorar sus competencias profesionales en el desarrollo de sus acciones y actividades, un programa anual de capacitación y actualización.

## **TITULO II**

### **ORDENAMIENTO SUSTENTABLE DEL TERRITORIO**

#### **CAPITULO I**

#### **PLANEACIÓN TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 18.-** Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las normas contenidas en los planes de ordenamiento territorial correspondientes y, en su caso, a las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

**ARTÍCULO 19.-** Los planes de ordenamiento territorial, de acuerdo a las cualidades para el aprovechamiento del suelo, el crecimiento de la población y la infraestructura instalada, establecerán las áreas del Municipio y de los centros de población sujetas a las siguientes acciones y política de desarrollo urbano:

- I. Fundación de un nuevo centro de población;
- II. Crecimiento de centros de población;
- III. Conservación; y
- IV. Mejoramiento.

**ARTÍCULO 20.-** Los planes de ordenamiento territorial señalarán los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y dispondrán las normas específicas con base en esta Ley, para:

- I. La asignación de usos y destinos compatibles;

- II. La formulación, aprobación y ejecución de los programas de Desarrollo Urbano que señalen las acciones, obras y servicios que deban realizarse;
- III. La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones de los sectores público, social y privado;
- IV. La adquisición, asignación y destino de inmuebles por parte de los gobiernos estatales y municipales;
- V. La promoción de estímulos, así como la prestación de asistencia técnica y asesoría;
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones; y
- VII. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

### **Sección Primera**

#### **DE LA FUNDACIÓN DE NUEVOS CENTROS DE POBLACIÓN**

**ARTÍCULO 21.-** La fundación de un centro de población sólo podrá derivarse de una estrategia planteada por un plan municipal de ordenamiento territorial, y su realización estará sujeta a los lineamientos que señale el plan parcial de zonificación elaborado exprefeso.

La fundación de un nuevo centro de población requerirá de la expedición de declaratoria de provisiones, usos, reservas y destinos.

**ARTÍCULO 22.-** El Ayuntamiento otorgará la categoría político-administrativa que le corresponda a cada centro de población, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la Ley Orgánica Municipal y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

**ARTÍCULO 23.-** La fundación de nuevos centros de población ejidal o la constitución de zonas de urbanización en ejidos y comunidades, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la Ley General de Asentamientos Humanos y a lo previsto en esta Ley.

### **Sección Segunda**

## **DEL CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

**ARTÍCULO 24.-** El crecimiento de un asentamiento humano deberá orientarse de acuerdo a la estrategia planteada por un plan de ordenamiento territorial del centro de población, con base a las siguientes acciones:

- I. La determinación de las áreas de expansión futura;
- II. La participación del Estado y de los municipios en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales de Desarrollo Urbano, a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento;
- III. La realización de acciones de infraestructura para el desarrollo inmobiliario de las áreas establecidas en el plan parcial de ordenamiento territorial; y
- IV. El establecimiento de mecanismos de convenio y concertación entre las autoridades estatales y municipales y organismos del sector público, social o privado para el desarrollo de proyectos de urbanización de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantea la dinámica de crecimiento de los centros de población, en los términos de esta Ley y de los programas de desarrollo urbano respectivos.

**ARTÍCULO 25.-** El crecimiento de centros de población en zonas ejidales, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, y a lo previsto en este Reglamento.

### **Sección Tercera**

## **DE LA CONSERVACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

**ARTÍCULO 26.-** La conservación de entornos naturales, áreas susceptibles al Desarrollo Urbano y áreas urbanizadas en centros de población, es la política de Desarrollo Urbano tendiente a mantener:

- I. El equilibrio ecológico;
- II. El buen estado de la infraestructura, equipamiento y las obras materiales para la prestación de los servicios urbanos, de acuerdo con lo previsto

en los programas de desarrollo urbano; y

- III. El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general, todo aquello que corresponda a su patrimonio cultural, así como los elementos del entorno natural de conformidad con la legislación aplicable.

**ARTÍCULO 27.-** La política de conservación se llevará a cabo en las siguientes zonas:

- I. Las que poseen recursos naturales no renovables, especies endémicas de flora y fauna en vías de extinción, así como las reservas ecológicas, parques nacionales, monumentos naturales, parques urbanos y zonas sujetas a conservación ecológica y otros elementos que condicionen el equilibrio ecológico;
- II. Las zonas agrícolas beneficiadas por obras de infraestructura hidráulica para riego;
- III. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas, elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos característicos del sitio o símbolos del patrimonio cultural de los centros de población; y
- IV. Las zonas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, que representen peligro permanente o eventual para los asentamientos humanos.

La urbanización de las áreas perimetrales o dentro del contexto de zonas sujetas a la política de conservación, estará condicionada y su uso sólo podrá ser autorizado como una acción que fortalezca la protección de las zonas a conservar.

### **Sección Cuarta**

#### **DEL MEJORAMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

**ARTÍCULO 28.-** El mejoramiento de entornos naturales, y áreas urbanizadas en centros de población, es la política de desarrollo urbano tendiente a incrementar el índice de aprovechamiento y dotación de infraestructura de:

- I. Zonas naturales con alteraciones o desequilibrios ecológicos;
- II. Zona de crecimiento urbano de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente; y

- III. Zonas urbanizadas con deterioro de su infraestructura, equipamiento, servicios urbanos, vivienda y patrimonio arquitectónico.

**ARTÍCULO 29.-** Las acciones de un programa de desarrollo urbano derivadas de una política de mejoramiento podrán llevarse a cabo mediante convenios entre autoridades, propietarios y los sectores público, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública, prevista por la legislación en la materia.

**ARTÍCULO 30.-** El reordenamiento de entornos naturales, y áreas urbanizadas en centros de población es la política de desarrollo urbano tendiente a regular y equilibrar la incompatibilidad en el aprovechamiento de los inmuebles, la ocupación de usos de suelo, las actividades de la población y la prestación de los servicios urbanos.

**ARTÍCULO 31.-** Los propietarios y poseedores de inmuebles ubicados en zonas con políticas de conservación y mejoramiento deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los programas de desarrollo urbano y reglamentos de uso de suelo que establezcan para su cumplimiento. Para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con los gobiernos federal, estatal y municipal o con terceros.

**ARTÍCULO 32.-** En el caso que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones o convenios indicados en el artículo anterior, la Federación, el Gobierno del Estado y los ayuntamientos podrán proceder a la expropiación por causa de utilidad pública, en los términos de la legislación aplicable.

## **Sección Quinta DE LAS DECLARATORIAS**

**ARTÍCULO 33.-** Las declaratorias de provisiones, de usos, de destinos o de reservas, deberán derivarse de los planes de ordenamiento territorial y de los programas de desarrollo urbano a nivel municipal y de centros de población y de esta Ley, conforme a las siguientes reglas:

- I. Se expedirán para la fundación de centros de población;
- II. Cuando se haga necesaria la utilización total o parcial de las provisiones o de las reservas, se expedirá un plan parcial de ordenamiento territorial que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de usos y destinos que sean necesarias. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones

o aportaciones correspondientes, en los términos de las Leyes Agraria y General de Asentamientos Humanos; y

- III. Se expedirán siguiendo el mismo procedimiento requerido para elaborar, aprobar o revisar el plan de ordenamiento territorial de donde se derive. Para su vigencia deberán inscribirse y publicarse en los términos de esta Ley.

## **Capítulo II**

### **DE LA ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO**

**ARTÍCULO 34.-** La administración del desarrollo urbano, es el proceso de planeación, organización, ejecución, control y evaluación de las actividades de las autoridades establecidas en el Código, en coordinación con los sectores público, social y privado de la Entidad.

**ARTÍCULO 35.-** El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial deberá ser revisado, evaluado y, en su caso, elaborado y aprobado por el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 36.-** Para elaborar y aprobar el plan municipal de ordenamiento territorial y los que de él se deriven, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El Ayuntamiento ordenará que se elabore el proyecto de plan, o bien, acordará proceder a la revisión del plan vigente y a su modificación, en su caso;
- II. El Ayuntamiento convocará y coordinará las consultas, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales;
- III. Formulado el proyecto de plan, será presentado al Ayuntamiento que, en su caso, acordará someterlo a consulta pública, dándolo a conocer en los estrados de la Presidencia Municipal y facilitando copias de su versión abreviada a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, para que formulen por escrito las observaciones, comentarios y proposiciones al mismo;
- IV. El Ayuntamiento, remitirá al Instituto de Planeación del Estado de Guanajuato el proyecto de plan, para que formule los comentarios y recomendaciones que se consideren oportunos, en relación con la congruencia del proyecto con los planes y programas vigentes a nivel estatal, metropolitano, y en general, respecto de las acciones previstas

en que tengan participación el gobiernos federal y estatal;

- V. El proyecto de plan será presentado al Ayuntamiento para su aprobación; y
- VI. Aprobado el plan, el Presidente Municipal gestionará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y remitirá para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado una versión abreviada del mismo.

**ARTÍCULO 37.-** Los planes de centro de población deberán realizarse en los términos que señalen los planes municipales de ordenamiento territorial.

**ARTÍCULO 38.-** A partir de la fecha en que se inscriban los planes estatal y municipal de ordenamiento territorial y los que de ellos se deriven, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, será obligatoria su observancia.

**ARTÍCULO 39.-** En el caso de la planeación y administración del desarrollo urbano en el Municipio, corresponderá a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio evaluar cada año, los programas derivados del plan de ordenamiento territorial, presentando un informe al Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 40.-** Si como resultado de las evaluaciones, los programas a que se refiere el artículo anterior, no están en concordancia con los requerimientos estatales, metropolitanos o municipales, o con las circunstancias del desarrollo de los centros de población, podrán ser modificados o cancelados por el Ejecutivo del Estado o por los ayuntamientos, en sus respectivos ámbitos de competencia.

**ARTÍCULO 41.-** Los planes de ordenamiento territorial y los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando:

- I. Exista variación sustancial de las condiciones que les dieron origen;
- II. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;
- III. Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista; o
- IV. Sobrevenga una causa grave que impida su ejecución.

**ARTÍCULO 42.-** Para cualquier aprobación de cambio de uso de suelo, el Ayuntamiento deberá observar el procedimiento establecido en el Código para revisar o modificar el plan de ordenamiento territorial.

Las autorizaciones de cambio de uso de suelo que se otorguen en contravención del presente artículo no producirán ningún efecto legal.

### **Capítulo III**

#### **DEL CONTROL DE DESARROLLO URBANO**

**ARTÍCULO 43.-** El control de desarrollo urbano, es el conjunto de procedimientos por medio de los cuales las autoridades del Estado y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilan que las acciones urbanas se lleven a cabo de acuerdo a lo dispuesto por esta Ley, los planes, programas y reglamento en materia de desarrollo urbano, así como a las leyes y otras disposiciones jurídicas vigentes en materia ambiental.

**ARTÍCULO 44.-** Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano que se realicen en territorio del municipio, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en el Código, su reglamento y a los planes y programas aplicables. Sin este requisito, no se otorgará licencia, permiso, autorización o concesión para efectuarlas.

**ARTÍCULO 45.-** Los notarios y demás fedatarios públicos, sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan, en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en el Código y demás disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

**ARTÍCULO 46.-** El Ayuntamiento llevará a cabo el control del desarrollo urbano en el Municipio a través de los estudios de compatibilidad urbanística y de los permisos de uso de suelo.

**ARTÍCULO 47.-** Cualquier persona podrá solicitar por escrito, a la autoridad municipal, encargada de la administración de los planes de Desarrollo Urbano, la expedición de la constancia de factibilidad.

En la constancia de factibilidad la Dirección de Desarrollo Urbano determinará el uso predominante y los usos compatibles condicionados o incompatibles aplicados al inmueble de que se trata, así como los destinos, modalidades y restricciones aplicables conforme al programa municipal, tendrá una vigencia igual al plan municipal de ordenamiento territorial en la cual se funde.

**ARTÍCULO 48.-** Para solicitar la constancia de factibilidad el solicitante deberá

presentar los siguientes documentos:

Solicitud a la que le anexará los siguientes documentos:

- Plano o croquis de localización del inmueble
- Constancia de propiedad o posesión del inmueble de que se trata

**ARTÍCULO 49.-** Las constancias de factibilidad, no constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

**ARTÍCULO 50.-** Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del dictamen de impacto ambiental que deberán emitir el Instituto Estatal de Ecología o las autoridades municipales competentes.

**ARTÍCULO 51.-** La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el territorio del municipio, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, el permiso de uso de suelo que expidan las autoridades municipales.

**ARTÍCULO 52.-** Los objetivos del permiso de uso de suelo son:

- I. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación, planes de ordenamiento territorial y programas de Desarrollo Urbano aplicables;
- II. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea compatible con la legislación, planes y programas aplicables;
- III. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo, de acuerdo con la legislación, planes y programas aplicables;
- IV. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares; y
- V. Conservar el entorno natural y el patrimonio cultural.

**ARTÍCULO 53.-** El procedimiento para obtener el permiso de uso de suelo, se tramitará en la dirección de Desarrollo Urbano con sujeción a lo siguiente:

- I. Cuando la acción, obra, servicio o inversión este comprendida dentro de

los usos predominantes o compatibles establecidos en el plan o programa municipal vigente y que correspondan a usos de mediano impacto mediana intensidad y a usos de bajo impacto y baja intensidad solo se requerirá la solicitud respectiva anexando los siguientes documentos:

- a) Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del área o predio de que se trate;
  - b) Certificación de clave catastral;
  - c) El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el inmueble, describiendo a generación de residuos, olores, riesgo, ruido y contaminación dentro de los límites permitidos por las normas ecológicas; y señalando la intensidad de los impactos urbanísticos por la demanda de cajones de estacionamiento en la vía pública, circulación vehicular; así como las medidas que se establecerán de manera permanente para evitar que se sobrepasen los límites permisibles.
- II. Cuando la acción, obra, servicio o inversión sea de tal magnitud que cause un impacto en el desarrollo urbano del centro de población y se señale como uso condicionado establecido en el plan o Programa municipal vigente y correspondan a usos de alto impacto, alta intensidad y/o actividades riesgosas se anexará además de los documentos señalados en la fracción anterior, el estudio de compatibilidad correspondiente.

**ARTÍCULO 54.-** La Dirección de Desarrollo Urbano expedirá el permiso de uso de suelo, siempre y cuando, el solicitante cumpla con los requisitos señalados y no se contravengan las disposiciones establecidas en el Código, en los planes de ordenamiento territorial y en los programas municipales de desarrollo urbano y en los reglamentos municipales.

En el caso en que se refiere la fracción II del artículo anterior La Dirección de Desarrollo Urbano únicamente expedirá el permiso solicitado una vez que se haya efectuado la evaluación de compatibilidad y emitido el acuerdo en que se haya otorgado la autorización respectiva por parte del ayuntamiento.

**ARTÍCULO 55.-** El Ayuntamiento deberá resolver sobre el otorgamiento del permiso de uso de suelo en los siguientes plazos:

- I. Quince días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión no cause impacto en el desarrollo urbano del centro de población;

II. Treinta días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión sea de tal magnitud que cause un impacto en el desarrollo urbano del centro de población; y

III. Sesenta días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión tenga un impacto regional en el desarrollo urbano del centro de población.

**ARTÍCULO 56.-** El permiso de uso de suelo tendrá una vigencia igual al plan de ordenamiento territorial del Municipio en el cual se funde, debiendo ser ratificados en la Dirección de Desarrollo Urbano de acuerdo a lo siguiente:

I. En usos clasificados como de alto impacto, alta intensidad y/o actividades riesgosas, se realizará anualmente.

II. Para los usos clasificados como de mediano impacto y mediana intensidad se realizará cada tres años.

III. En cuanto a los usos de bajo impacto y baja intensidad tendrá una vigencia igual al Plan de Ordenamiento en la cual se fundamente.

**ARTÍCULO 57.-** En el permiso de uso del suelo, se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para el ejercicio de los derechos a que se refiere la misma. Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicas, ambientales o funcionales y deberán referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, diseño urbano, uso y servicios, sin que puedan imponer a los particulares más cargas que las que establecen de manera general, los planes respectivos.

#### **Capítulo IV**

#### **DE LAS DECLARATORIAS DE ZONIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 58.-** Al municipio corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

**ARTÍCULO 59.-** Las declaratorias de provisiones, de usos, de destinos o de reservas contendrán:

I. Las razones de interés social que las motivaron;

II. La referencia del programa de desarrollo urbano del cual se derivan;

III. La demarcación;

- IV. Las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos;
- V. Las restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo de declaratoria de que trate;
- VI. El término de su vigencia; y
- VII. Los demás datos que determine este reglamento.

**ARTÍCULO 60.-** Las declaratorias de provisiones contendrán la delimitación de las áreas de ocupación de un nuevo centro de población. Una vez que dichas declaratorias sean publicadas e inscritas en los registros correspondientes, los predios en ellas comprendidos, se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el plan correspondiente.

**ARTÍCULO 61.-** Las declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios, para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas correspondientes, indicando conforme a los reglamentos de zonificación:

- I. Los usos permitidos, prohibidos o condicionados;
- II. Las normas aplicables a los usos condicionados;
- III. La compatibilidad entre los usos permitidos;
- IV. El número e intensidad de las construcciones; y
- V. En su caso, las normas para el alineamiento de predios y en general, de diseño urbano.

**ARTÍCULO 62.-** Las declaratorias de destinos, contendrán la delimitación precisa de las áreas y predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que estos prevean dedicarse.

Una vez publicada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio una declaratoria de destinos, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden comprendidos en la misma, solo utilizarán los predios de manera que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto.

**ARTÍCULO 63.-** Las declaratorias de destinos se notificarán personalmente y por escrito a los propietarios, poseedores, sucesores o causahabientes afectados, cuando se conozca su domicilio, conforme los registros catastrales de la propiedad

inmobiliaria. En caso contrario, se les notificará por edictos que se publicarán por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y, en los mismos términos en un periódico de circulación local. La notificación así hecha, surtirá efectos quince días hábiles después de su última publicación.

Se procederá a colocar cédulas en los predios o fincas afectados, mismas que expresarán:

- I. Nombre de la persona a quien se notifica;
- II. Motivo por el cual se coloca la cédula, haciendo referencia a los fundamentos y antecedentes; y
- III. El tiempo por el que debe permanecer la cédula, en el lugar que se fije.

**ARTÍCULO 64.-** Las declaratorias de reservas contendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población.

Una vez que dichas declaratorias sean publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los predios en ellas comprendidos se utilizarán por sus propietarios o poseedores, en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.

Las declaratorias de reservas se notificarán personalmente y por escrito a los propietarios o poseedores, conforme al procedimiento previsto en esta Ley.

**ARTÍCULO 65.-** El Ayuntamiento, al definir la zonificación de los centros de población, utilizará los criterios de clasificación de usos y destinos que se establezcan en el reglamento de zonificación.

## **CAPITULO V**

### **DEL DERECHO DE PREFERENCIA**

**ARTÍCULO 66.-** El Ayuntamiento tiene derecho de preferencia, para adquirir los predios comprendidos en las declaratorias de reserva señaladas en los planes de ordenamiento territorial o programas de desarrollo urbano o en las declaratorias, cuando dichos predios sean puestos a la venta o cuando, a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad.

**ARTÍCULO 67.-** Para hacer efectivo este derecho de preferencia, los propietarios de los predios comprendidos en la declaratoria de reserva, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas, deberán notificarlo al Ayuntamiento correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que este, en un plazo no mayor de treinta días naturales contados a partir de recibida la notificación, ejerzan el derecho de preferencia, si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, la autoridad no emite contestación a la notificación, manifestando que es su decisión ejercer el derecho de preferencia en la adquisición del predio, se entenderá que se abstiene de ejercerlo.

**ARTÍCULO 68.-** Cuando el Ayuntamiento expresen para el mismo acto su decisión de ejercer el derecho de preferencia, la venta o adjudicación se hará a favor del Municipio.

**ARTÍCULO 69.-** Para el ejercicio del derecho consignado en este capítulo, en aquellos casos que por la naturaleza del acto traslativo de dominio no se haya determinado el valor del inmueble, éste se fijará atendiendo al avalúo que practique perito legalmente autorizado.

**ARTÍCULO 70.-** El derecho de preferencia a que se refiere este capítulo, se extinguirá en aquellas áreas comprendidas en las declaratorias de reservas territoriales que hayan sido urbanizadas.

### **TITULO III ECOLOGIA**

#### **Capítulo I DEL ORDENAMIENTO ECOLÓGICO**

**ARTÍCULO 71.-** La planeación ambiental municipal es el conjunto de acciones que fijan alternativas, objetivos y metas que permitirán controlar, vigilar y evaluar los procedimientos encaminados a la preservación, protección y restauración del ambiente.

**ARTÍCULO 72.-** El Plan de Desarrollo Municipal debe considerar el ordenamiento ecológico que establezca la federación, así como el ordenamiento ecológico del Estado.

**ARTICULO 73.-** El Ayuntamiento expedirá su ordenamiento ecológico Municipal en el que establecerá los criterios que en materia ambiental deba aplicarse en el territorio del municipio que permitan la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, así mismo se deben señalar los requisitos que habrán de observarse para evitar el deterioro ambiental.

**ARTICULO 74.-** Los programas de ordenamiento ecológico municipal, serán formulados, aprobados, expedidos, evaluados y modificados de acuerdo a los procedimientos previstos en la ley Orgánica Municipal para el estado de Guanajuato, atendiendo a las siguientes bases:

- I. Los ecosistemas son patrimonio común de la sociedad y de su equilibrio dependen la vida y las posibilidades productivas del país, del estado y particularmente del municipio.
- II. La coordinación entre los distintos niveles de gobierno y la concertación con la sociedad, son indispensables para la eficacia de las acciones ecológicas.
- III. Cuando en el programa de ordenamiento ecológico municipal se incluya un área natural protegida competencia del estado o la federación, o parte de ella, el programa será elaborado y aprobado en forma conjunta con el estado y la federación.
- IV. Autorizar, controlar y vigilar la utilidad del suelo en el ámbito de su competencia; y
- V. Garantizar la participación de los particulares, organizaciones sociales, empresariales y demás interesados, mediante mecanismos, procedimientos de difusión y consultas públicas.

## **Capítulo II**

### **DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**ARTÍCULO 75.-** Con el propósito de obtener el consenso y apoyo de la ciudadanía en cuanto a la atención y solución de los problemas ambientales, su control y prevención el H. Ayuntamiento podrá;

- I. Contar con la opinión de los distintos grupos sociales en la elaboración de los programas, proyectos y actividades que tengan por objeto la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

- II. Incluir como elemento indispensable, la participación social en la aplicación, seguimiento y evaluación de los instrumentos de la política ecológica, dentro de los programas, proyectos y actividades a que se hace referencia en la fracción anterior.
- III. Promover el establecimiento de premios y reconocimientos a los esfuerzos más destacados de la sociedad para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente en el municipio; y
- IV. Promover la creación de consejos ecológicos de participación ciudadana o cualquier otra forma de organización social libre y democrática.

### **Capítulo III**

#### **DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 76.-** Los responsables de cualquier obra, actividad, de desarrollo urbano, turístico de servicios y/o industrial, deberá contar con la autorización derivada de la manifestación del impacto ambiental correspondiente. Tomando como criterio el artículo 44 y sus fracciones de la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato.

**ARTÍCULO 77.-** Las manifestaciones de impacto ambiental se presentarán en las siguientes modalidades:

- I. General <A>, <B>, o <C>
- II. Intermedia; o
- III. Específica.

**ARTÍCULO 78.-** La evaluación del impacto ambiental, modalidad General A, procederá en los siguientes supuestos:

- I. Cuando se trate de obras o actividades que, por su naturaleza, ubicación, dimensiones amplitud y características, no se prevean impactos ambientales que puedan afectar más allá de las colindancias del sitio;
- II. Las que se encuentren reguladas por las normas oficiales mexicanas, normas técnicas ambientales u otras disposiciones que regulen las emisiones, las descargas, el aprovechamiento de recursos naturales y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que las obras o actividades puedan producir.

- III. Cuando pretendan realizar en parques industriales previamente autorizados por el Instituto, en los términos de la ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato en materia de evaluación de Impacto Ambiental.
- IV. En actividades u obras que utilicen sistemas de mitigación de contaminantes para reducción de gases a la atmosfera mediante el uso de energías renovables en sus procesos de producción, siempre que la obra o actividad no genere impactos sinérgicos o acumulativos al ambiente.
- V. Cuando estén expresamente previstas por un plan o programa de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico, que cuente con previa autorización en materia de impacto ambiental respecto del conjunto de obras o actividades incluidas en ellos; y
- VI. Cuando cuenten previamente con la autorización en materia de impacto ambiental otorgada por la autoridad federal o municipal.

**ARTÍCULO 79.-** La evaluación de impacto ambiental, modalidad General B, se presentará cuando se trate de obras o actividades que por su naturaleza ubicación, dimensiones, amplitud y características, se prevean impactos ambientales que puedan afectar más allá de las colindancias del sitio.

**ARTICULO 80.-** La evaluación de la manifestación de impacto ambiental, modalidad General C, procederá para aquellas obras o actividades en las que se pretenda llevar a cabo la explotación y aprovechamiento de yacimientos de arena, cantera, tepetate, piedra, arcilla, calizas, basalto, riolita, granito, tezontle, pumicita, gravas, materiales aluviales, y en general, cualquier yacimiento pétreo; y todas las obras o actividades que se ubiquen en este supuesto, siempre que los materiales y sustancias no se encuentren reservadas a la federación, se destinen exclusivamente a la fabricación de materiales para la construcción u ornamento y los trabajos que se requieran se haga a cielo abierto.

**ARTÍCULO 81.-** Para el contenido de información de las manifestaciones de impacto ambiental General A, B o C, deberán de aplicarse los artículos 22, 23 y 24 de la Ley para la Protección y Preservación de Ambiente del Estado de Guanajuato en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

**ARTÍCULO 82.-** La evaluación de la manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Intermedia, procederá cuando se trate de obras o actividades que por su naturaleza, ubicación, dimensiones, amplitud y características se prevea la afectación a

subcuencas.

**ARTÍCULO 83.-** La evaluación de la manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Especifica, procederá cuando las obras o actividades pretendan ubicarse en sitios donde las políticas de manejo establecidas en el ordenamiento ecológico territorial correspondan a protección y conservación, o cuya ubicación sea dentro de áreas naturales protegidas y, en ambos casos, se prevean impactos que puedan ocasionar destrucción o aislamiento de los ecosistemas.

**ARTÍCULO 84.-** Para el contenido en las manifestaciones de impacto ambiental modalidad, intermedia y específica, se tomarán en cuenta el artículo 26 de la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato en materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

- I. La manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Especifica deberá de contar con la relativa al análisis y determinación de la calidad actual y proyectada de los factores ambientales.

Adicionalmente de la información solicitada por la modalidad respectiva, las manifestaciones de impacto ambiental deberán contener información adicional dependiendo del giro. Tomando en cuenta el artículo 29 de la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del estado de Guanajuato en materia de Evaluación de Impacto Ambiental

**ARTÍCULO 85.-** Emitir el dictamen de factibilidad de uso de suelo, sobre la ubicación y condiciones que guardan las instalaciones de los giros de alto impacto dentro de jurisdicción municipal, en materia de ecología a la Dirección de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 86.-** El Ayuntamiento autorizará los cambios de uso de suelo, así como los permisos de uso de suelo en términos del artículo 258 del Código Territorial para el Estado y los municipios de Guanajuato previa presentación de estudio de impacto ambiental, cuando se trate de:

- I. Los establecimientos de bienes y servicios.
- II. Los desarrollos turísticos privados no regulados por el Estado; y
- III. Obras públicas privadas que no causen algún desequilibrio ecológico y no estén reservadas al estado o la federación.

**ARTÍCULO 87.-** La Dirección de Ecología evaluará la Manifestación de impacto ambiental y dictará la resolución que proceda, negando u otorgando y/o

condicionando la autorización de la obra o actividad de que se trate, incluyendo las condiciones que eviten o atenúen los impactos ambientales adversos y los requerimientos que deban observarse para la ejecución de la misma.

**ARTÍCULO 88.-** La Dirección de Ecología fijará las condiciones, medidas y lineamientos ambientales que deban acatar a quienes se autorice la realización de obra o prestación de servicios, comercio o industria, previa presentación y evaluación del estudio de impacto ambiental correspondiente.

**ARTÍCULO 89.-** La Dirección de Ecología promoverá el desarrollo de proyectos que considere la utilidad de energías alternativas menos contaminantes o renovables, el rehúso del agua, la solución de ecotecnias para los servicios colectivos.

**ARTÍCULO 90.-** En la autorización otorgada por la Dirección de Ecología se señalará el termino máximo que dispone el solicitante para iniciar las obras, el cual, una vez expirado, causará la nulidad de la resolución siempre que el promovente no haya dado inicio dentro del término referido, debiendo reiniciar el término.

**ARTÍCULO 91.-** Los propietarios y responsables de las obras públicas o privadas que se realicen en territorio municipal están obligados a restaurar y regenerar el suelo, así como la cubierta vegetal cuando el deterioro sea ocasionado por las acciones de trabajos de dichas obras.

**ARTÍCULO 92.-** Los taludes y áreas que por un proceso de urbanización han sido afectadas, independientemente de las condiciones de autorización de estos procesos, deberán ser regenerados con cubierta vegetal, preferente con especies nativas y con elementos necesarios para evitar el deslave y la erosión.

**ARTÍCULO 93.-** Queda prohibido remover la cubierta vegetal de cualquier predio, excepto en las áreas a ocuparse por las construcciones aprobadas por la autoridad competente, para lo cual la Dirección de Ecología señalará los lineamientos de la remoción.

Cuando por negligencia y mal uso del suelo se propicien y aceleren los procesos de erosión o degradación del suelo, la autoridad pedirá al responsable y/o propietario que se lleven a cabo las acciones de corrección necesarias.

**ARTÍCULO 94.-** La utilidad del suelo como banco de materiales pétreos para la construcción o en su defecto como depósito de escombro producto de obras, requiere de la autorización de la Dirección de Ecología, previo estudio de impacto ambiental para bancos de material y estudio preliminar para depósito de escombros.

**ARTÍCULO 95.-** Los residuos producto de las construcciones, remodelaciones y

modificación parciales o totales, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Dirección de Ecología.

**ARTÍCULO 96.-** La Dirección de Ecología supervisará la ejecución y operación de las obras autorizadas, ya sean condicionadas o no condicionadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la manifestación o resolución de impacto ambiental y de los requerimientos que deban observarse.

No se autorizarán obras o actividades que se contrapongan a lo establecido en leyes vigentes en materia, a este Reglamento y en el plan de Desarrollo Urbano.

#### **Capítulo IV**

### **DE LA EDUCACIÓN AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 97.-** El Ayuntamiento a través de la Dirección de Ecología realizará las gestiones necesarias para promover la educación ambiental, mediante la participación permanente de la sociedad y para ello:

- I. Fomentará el respeto, mantenimiento y desarrollo de los parques públicos, así como el resto de las zonas y áreas verdes de jurisdicción municipal.
- II. Fomentará el respeto, conocimiento y protección de la flora y fauna doméstica, silvestre y acuática existente en el municipio.
- III. Promoverá y difundirá acciones preventivas y correctivas en los diferentes extractos sociales de la población para la comprensión de los principales problemas ambientales de la localidad, origen y consecuencia.

**ARTÍCULO 98.-** El Ayuntamiento a través de la Dirección de Ecología promoverá que las empresas públicas y privadas que operen en territorio Municipal participen en campañas educativas de prevención, corrección y comunicación permanente en pro del medio ambiente.

**ARTÍCULO 99.-** La Dirección de Ecología con el propósito de fortalecer la promoción de la educación ambiental deberá:

- I. Fomentar las acciones de concientización y cultura que propicien el fortalecimiento de la educación ambiental de la población.

- II. Elaborar programas de educación ambiental no formales dirigidos a todos los sectores de la población.
- III. Impulsar la celebración de convenios con instituciones educativas de todos niveles que se encuentren en territorio municipal a efecto de llevar a cabo conferencias, pláticas de orientación y de concientización en materia ambiental.
- IV. Promover la difusión de programas y acciones de educación y conciencia ambiental a través de medios masivos de comunicación.
- V. Impulsar la incorporación de contenidos ambientales en los programas de estudio de las instituciones educativas que se encuentren en territorio municipal.
- VI. Fomentar la integración de comités Ecológicos escolares integrados por padres de familia y alumnos.
- VII. Promover e impulsar la asistencia y participación de los ciudadanos, grupos y organizaciones sociales, en ciclos de conferencias, mesas de trabajo y foros, con el propósito de coadyuvar con la educación y cultura ecológica de la población en general.
- VIII. Impulsar en las instituciones educativas del sector público y privado, programas de reciclaje y manejo integral de residuos sólidos urbanos; y
- IX. Concertar con instituciones educativas de investigación la utilidad de actividades de investigación sobre la contaminación y a su vez la implementación de nuevas tecnologías sobre el tema.

### **Sección primera**

#### **DE LA PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO RACIONAL DEL AGUA**

**ARTÍCULO 100.-** El Ayuntamiento preverá y controlará la contaminación de las aguas que tenga asignadas o concesionadas para la prestación de servicios públicos y las que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, independientes de las acciones que otras autoridades competentes realicen, en términos de la ley y dentro de su jurisdicción municipal.

**ARTÍCULO 101.-** El Ayuntamiento, en su circunscripción territorial, tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Vigilar que las aguas que se proporcionan en los sistemas públicos de

abastecimiento a las comunidades urbanas y rurales, reciban el respectivo tratamiento de potabilización.

- II. Elaborar y aplicar los programas necesarios para prevenir y controlar la contaminación de las aguas que administre el municipio.
- III. Exigir a quien descargue aguas residuales o pretenda hacerlo al sistema de alcantarillado municipal, análisis periódicos de las mismas, esto para que no rebasen los parámetros indicados en las normas oficiales mexicanas y a su vez la instalación de sistemas de tratamiento y potabilización.
- IV. Realizar monitoreos frecuentes de la calidad del agua dentro del territorio municipal.
- V. Integrar y mantener actualizado el registro de todas aquellas empresas y/o giros de cualquier tipo que descarguen aguas al sistema de alcantarillado municipal.
- VI. Hacer las denuncias a las autoridades correspondientes cuando así se detecten descargas o vertimientos nocivos en los sistemas de drenaje municipal.
- VII. Promover el re uso de las aguas residuales tratadas en la industria, la agricultura y el riego de áreas verdes, siempre y cuando cumplan con los parámetros indicados en las normas oficiales mexicanas; y
- VIII. Atendiendo a las normas oficiales mexicanas aplicables, en coordinación con la comisión nacional del agua se prohíbe descargar, si previo tratamiento, en aguas designadas o concesionadas al municipio para la prestación de servicios públicos y en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población o infiltrar en terrenos, aguas residuales que contengan contaminantes, desechos, materiales radioactivos o cualquier otra sustancia dañina a la salud de las personas, flora silvestre, acuática y a los bienes del municipio.
- IX. Así mismo se prohíbe el almacenamiento de aguas residuales que no se sujeten a las disposiciones y especificaciones que al efecto determine la comisión nacional del agua.
- X. Todas las industrias y giros comerciales y/o de servicios, que no sean objeto de revisión por la Federación y el Estado, que descarguen aguas en jurisdicción municipal, instalaran y operaran sistemas de tratamiento

que les sean requeridos por la Dirección de Ecología.

## **Sección segunda**

### **DEL USO Y PROTECCIÓN DEL SUELO**

**ARTÍCULO 102.-** El Ayuntamiento para prevenir y controlar la contaminación del suelo, así como para la protección y aprovechamiento racional del mismo, de conformidad con la normatividad vigente, deberá observar los siguientes criterios:

- I. El orden y regulación del desarrollo urbano.
- II. Los centros de población y el establecimiento de asentamientos humanos.
- III. La creación de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.
- IV. Las autorizaciones de uso de suelo y construcción que se otorguen.
- V. Las actividades de explotación, extracción y aprovechamiento de materiales o sustancias no reservadas a la Federación o al Estado.
- VI. La operación de los sistemas de limpia y disposición final de los residuos sólidos urbanos; y
- VII. La generación, manejo, recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos urbanos en el ámbito de su competencia, así como las autorizaciones y permisos que al efecto se otorguen.

**ARTÍCULO 103.-** Para la protección y uso del suelo se deberá considerar lo siguiente:

- I. Se promoverá la coordinación entre las dependencias que legalmente cuenten con competencia para la elaboración de disposiciones, programas y lineamientos técnicos para la conservación y aprovechamiento del uso del suelo.
- II. El municipio y sus dependencias, solo autorizarán la creación de reservas territoriales, cuando cumplan con los lineamientos requeridos.
- III. El uso de suelo se determinará conforme a los lineamientos ambientales establecidos en el ordenamiento ambiental del municipio y no deberá

alterar el equilibrio de los ecosistemas; y

**ARTÍCULO 104.-** La Dirección de Ecología establecerá en las autorizaciones de uso de suelo de su competencia las medias de protección ambiental que establece el presente reglamento, así como las marcadas por las leyes Estatales.

**ARTÍCULO 105.-** El ayuntamiento autorizará las etapas de manejo integral de los residuos sólidos urbanos de conformidad con lo establecido en el Reglamento para la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos para el Municipio de Apaseo el Grande, Gto., debiendo observar las normas aplicables respecto de los sitios, el diseño, la construcción y la operación de las instalaciones de disposición final.

**ARTÍCULO 106.-** La Dirección de Ecología como encargada de fijar la política ambiental municipal relacionada con la prevención y control de la contaminación de suelos, aplicará los siguientes aspectos.

- I. En el orden y regulación de los usos de suelo, no se otorgarán autorizaciones de proyectos con prácticas o actividades que favorezcan su erosión y degradación.
- II. Se promoverá la estabilización de taludes propiedad de los particulares y de aquellos que hayan sido transferidos al municipio como áreas de donación, con flora endémica o de ornato que impida su deslizamiento.
- III. En los usos productivos del suelo deberán promoverse prácticas que favorezcan su preservación, mitigación y restauración de su calidad original; y
- IV. Prevenir la contaminación de causes, ríos, lagos, embalses, aguas subterráneas y otros cuerpos de agua.

**ARTÍCULO 107.-** La Dirección de Ecología implementará acciones en coordinación con otras dependencias municipales, tendientes a prevenir y evitar los procesos de erosión. Así como de contaminantes que degraden o modifiquen las características físicas o de su vocación natural y de paisaje, que impliquen alteraciones a su funcionalidad, uso y capacidad productiva y en su caso promoverá su regeneración a través de la imposición de medidas técnicas específicas y el uso de tecnologías alternativas de recuperación.

**ARTICULO 108.-** Queda prohibido descargar, depositar o infiltrar contaminantes en los suelos comprendidos en el territorio municipal, sin el cumplimiento de las normas oficiales mexicanas correspondientes, que para el efecto establezca la autoridad competente.

**ARTÍCULO 109.-** Toda industria, servicio particular o privado, persona física o moral, que no sean objeto de regulación por parte de la federación o el estado, serán responsables por la generación, almacenamiento, recolección, transporte y disposición final de sus residuos, así como de la transformación de la materia prima al producto terminado, de los daños que ocasionen a la salud, al ambiente y al paisaje.

**ARTÍCULO 110.-** Queda prohibido destinar todo tipo de terreno, bajo cualquier régimen de propiedad como sitio de disposición final de residuos sólidos municipales, sin la autorización del H. Ayuntamiento o de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

**ARTÍCULO 111.-** Queda prohibido disponer residuos de cualquier tipo en la vía pública, caminos, causes, vasos, terrenos, agrícolas o baldíos o en cualquier otro sitio no autorizado, así como transportarlos en vehículos que no estén debidamente protegidos y que favorezcan su dispersión al ambiente.

### **Sección tercera**

#### **DE LA PREVENCIÓN, CONTROL Y CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA**

**ARTÍCULO 112.-** El Ayuntamiento promoverá el saneamiento atmosférico dentro del territorio municipal y para ello observará lo siguiente;

- I. En los asentamientos urbanos y rurales, el aire debe mantenerse libre de partículas y/o gases contaminantes, al menos en un nivel que resulte satisfactorio para el desarrollo de las actividades cotidianas.
- II. La contaminación atmosférica es resultado, tanto de las emisiones provocadas por fuentes naturales, como aquellas provenientes de fuentes artificiales fijas y móviles, con el fin de asegurar la calidad del aire en beneficio de la comunidad, estas deben prevenirse y controlarse.
- III. Formular y conducir la política municipal en materia de prevención y control de la contaminación.
- IV. Requerir, en el ámbito de su competencia, a todas aquellas personas físicas o morales, públicas o privadas, que realicen actividades que favorezcan la contaminación atmosférica, la instalación de los equipos de control pertinentes o la aplicación de acciones necesarias para reducir o eliminar las emisiones contaminantes.

- V. Aplicar el sistema de verificación obligatorio de emisión de gases, humos y partículas contaminantes de los vehículos automotores que circulen en el municipio, previo acuerdo con las autoridades federales y estatales con el objeto de conservar la calidad del aire; y
- VI. Integrar y mantener actualizado el inventario de fuentes emisoras de contaminantes a la atmosfera que estén ubicadas en territorio del Municipio.

**ARTÍCULO 113.-** La Dirección de Ecología vigilará e inspeccionará las siguientes fuentes emisoras de contaminantes atmosféricas:

- I. Las naturales que incluyen, incendios de pastos, esquilmos, y basureros y aquellas que por acción del hombre altere la naturaleza del ecosistema del territorio Municipal.
- II. Las fijas que incluyen, talleres mecánicos, fabricas, giros comerciales y de prestación de servicios; y
- III. Las móviles, como vehículos automotores de combustión interna, motocicletas y sus similares, salvo el transporte federal.

**ARTÍCULO 114.-** Queda prohibida la disposición final de cualquier residuo mediante la quema de combustión a cielo abierto.

Se requiere autorización de la Dirección de Ecología, para la quema a cielo abierto de cualquier tipo de material vegetal que resulte de la limpieza, desmote, despalme o nivelación de predios como preparación de sitios para su construcción, esta, solo se autorizara cuando la quema, por su volumen o contenido no impacte seriamente la calidad del aire y se ajuste por razones de índole social o agrícola.

**ARTÍCULO 115.-** La Dirección de Ecología deberá dictar las medidas de seguridad para prevenir y controlar la contaminación de la atmosfera, causada por las fuentes móviles y fijas dentro del territorio municipal.

**ARTÍCULO 116.-** Cuando las actividades generadas por las fuentes fijas resulten riesgosas y puedan provocar contingencias ambientales, la Dirección de Ecología aplicará las medidas de seguridad necesarias para proteger a las personas, el equilibrio ecológico y al ambiente.

**ARTÍCULO 117.-** Los establecimientos que en sus procesos generen emisiones contaminantes, como gases, humos, olores o polvos, que provoquen molestias o deterioro al ambiente, deberán estar previstos de los equipos o instalaciones que

garanticen su control y el cumplimiento de las normas oficiales mexicanas en materia de protección ambiental.

**ARTÍCULO 118.-** Queda prohibido quemar cualquier tipo de residuo sólido o líquido, material y sustancia a cielo abierto, que alteren los límites máximos de emisiones a la atmosfera.

**ARTÍCULO 119.-** La ejecución de simulacros de incendios necesitará la autorización expresa de la Dirección de Ecología, mediante solicitud que el interesado deberá presentar por lo menos Quince días anticipados al evento, en el que deberá informar la ubicación del simulacro, el día y la hora del evento, el combustible, la duración, el número de personas a participar y las medidas de seguridad que se implementarán en las maniobras.

**ARTÍCULO 120.-** Las labores de impermeabilización deberán realizarse con sustancias y/o tecnologías que eviten las emanaciones de contaminantes a la atmosfera.

**ARTÍCULO 121.-** Las estaciones de servicio de combustible para vehículos automotores deberán de contar con sistemas de recuperación de vapores que impida la emisión de hidrocarburos a la atmosfera.

**ARTÍCULO 122.-** Queda prohibido pintar vehículos y toda clase de objetos sobre la vía pública, estos trabajos se deben realizar en lugares adecuados y que cuenten con las instalaciones necesarias para el control de las partículas y olores, evitando la emanación de contaminantes a la atmosfera.

**ARTÍCULO 123.-** Las personas o empresas dedicadas a la instalación o reparación de equipos de refrigeración, deberán disponer de dispositivos de recuperación de los gases y disponer de ellos adecuadamente de conformidad con la normatividad vigente.

**ARTÍCULO 124.-** Quienes realicen actividades de construcción, remodelación o demolición, que generen polvos, deberán humedecer sus materiales y colocar mamparas o barreras de contención a fin de mitigar la emisión de tales polvos a la atmosfera.

**ARTÍCULO 125.-** La Dirección de Ecología se coordinará con la Dirección de Seguridad Pública y Vialidad para prevenir y controlar la contaminación proveniente de los vehículos automotores que circulen en territorio Municipal.

**ARTICULO 126.-** Los propietarios de vehículos automotores, están obligados a realizar cada periodo marcado, la afinación y mantenimiento de sus vehículos, para

ello asegurar una buena combustión y no alterar los límites máximos permisibles de emisiones contaminantes que dictan las normas oficiales mexicanas.

**ARTÍCULO 127.-** Aquellos Vehículos automotores de servicio público o privado, de gasolina y diésel, altamente contaminantes (que rebasen los límites máximos de emisiones de gases y humos), serán retirados de circulación, además de las sanciones impuestas a que haya lugar.

**ARTÍCULO 128.-** Toda actividad industrial, comercial y de servicio que genere partículas y polvos, tales como pedreras, dosificadoras de concreto, productoras de cemento asfáltico, productoras de caliza entre otras, deberán sujetarse a los programas de disminución de emisiones y adoptar las medidas de control correspondientes, así como realizar periódicamente verificaciones ambientales para la determinación de partículas suspendidas.

**ARTÍCULO 129.-** Queda prohibido transportar en vehículos descubiertos cualquier tipo de material o residuo que por sus características puedan desprender polvos y olores.

**ARTÍCULO 130.-** Las actividades comerciales o de servicios que requieran para su funcionamiento de la combustión de materiales, requieren para ello, de la autorización de la Dirección de Ecología, la cual se otorgará una vez que acrediten que cuentan con el equipo o sistemas apropiados para ajustar sus emisiones a lo que establezca la norma oficial mexicana correspondiente, o en su caso los parámetros estatales y municipales si los hubiere.

**ARTÍCULO 131.-** La Dirección de Ecología modificará y en su caso establecerá, las condiciones particulares de emisión, de las actividades comerciales o de servicios, cuando éstas lo requieran, debido a la incorporación de nuevos materiales de combustión, diferentes a los autorizados en la licencia otorgada originalmente.

**ARTÍCULO 132.-** Independientemente de aquellas que se establezcan en la licencia correspondiente, los propietarios de fuentes emisoras de competencia municipal, deberán de cumplir con las siguientes obligaciones:

- I. Instalar y operar equipos y/o sistemas de control de emisiones, para evitar que éstas rebasen los niveles máximos permisibles, establecidos en las normas oficiales aplicables, en las condiciones particulares de emisión que se le hayan impuesto o los parámetros estatales o municipales si los hubiere;
- II. Monitorear sus emisiones y presentar los resultados correspondientes con la frecuencia que la Dirección de Ecología determine en la licencia

que para tal efecto se les expida; y

- III. Suspender de inmediato las actividades y dar aviso de ello a la Dirección de Ecología, en caso de averías o fallas de sus equipos y/o sistemas de control de emisiones.

**ARTÍCULO 133.-** La Dirección de Ecología, para comprobar el debido cumplimiento que los propietarios de actividades comerciales o de servicios den a las disposiciones en materia de prevención y control de la contaminación a la atmósfera, requerirá de éstos, para que presenten muestreos y análisis de laboratorio, de los que se desprenda que sus emisiones se ajustan a la normatividad aplicable.

#### **Sección cuarta**

### **DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS**

**ARTÍCULO 134.-** Zonas y extensiones territoriales donde coexisten diversas especies de flora y fauna, indispensables en la preservación y restauración del equilibrio ecológico, sobre los que ejerce su soberanía y Jurisdicción el Municipio, las cuales quedan sujetas al régimen de protección dentro de los lineamientos de este reglamento y las leyes federales y estatales, estas se consideran de interés social y utilidad pública.

**ARTÍCULO 135.-** La Dirección de Ecología, de acuerdo con las leyes estatales y federales determinará las medidas de protección y vigilancia de manera que aseguren la preservación y restauración de los ecosistemas, especialmente los más representativos y aquellos que se encuentren en algún proceso de deterioro o degradación. Así mismo, establecerá sistemas de evaluación y seguimiento de las acciones que comprenda.

**ARTÍCULO 136.-** Son áreas naturales protegidas de Jurisdicción Municipal:

- I. Los parques urbanos; y
- II. Las demás que tengan este carácter conforme a las disposiciones legales reglamentarias.

**ARTÍCULO 137.-** Para la declaratoria de un área natural protegida es necesario realizar estudios previos, las cuales contemplaran, delimitación, superficie, ubicación, deslinde, tenencia de la tierra, modalidad a que se sujetara y el uso o

aprovechamiento de los recursos naturales. En caso necesario la autoridad municipal correspondiente podrá solicitar asesoría técnica y legal a las dependencias federales que tengan a su cargo la administración de áreas naturales protegidas.

### **Sección quinta**

#### **DE LA PROTECCIÓN DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRE Y ACUÁTICA.**

**ARTÍCULO 138.-** Para la protección de la flora y fauna silvestre y acuática, el Ayuntamiento podrá celebrar convenios de intervención con las autoridades federales y estatales para:

- I. El levantamiento de las vedas de flora y fauna silvestre y acuática dentro de Jurisdicción Municipal.
- II. La vigilancia y control de aprovechamiento de los recursos naturales en áreas que sean el hábitat de especies especialmente endémicas amenazadas o en peligro de extinción.
- III. El control de la caza, venta, explotación y aprovechamiento racional de la flora y fauna silvestre y acuática existente en el Municipio.
- IV. La denuncia ante la autoridad correspondiente por la caza, captura, venta, compra y tráfico ilegal de flora y fauna silvestre y acuática; y
- V. Fomentar y difundir programas de educación y concientización en la población, en materia de conocimiento y respeto de la flora y fauna silvestre y acuática existente en Jurisdicción Municipal.

### **Sección sexta**

#### **DE LA PODA Y/O TALA DE ÁRBOLES**

**ARTÍCULO 139.-** Para la poda y/o tala de árboles, desmonte y despalmes de vegetación en predios ejidales o bajo cualquier régimen de propiedad del mismo, se requerirá la previa autorización de la Dirección de Ecología, condicionado a la reposición de la cobertura vegetal perdida por tal acción dentro del territorio del Municipio, los interesados presentarán ante la dependencia, solicitud por escrito, que contendrá:

- I. Datos generales del solicitante;
- II. Especie y número de ejemplares que se pretenden talar;
- III. Argumentación por las cuales se pretende llevar a cabo la poda y/o tala
- IV. Croquis de ubicación del predio donde se encuentran los árboles; y
- V. Acreditar la propiedad del predio.

Presentada la solicitud, la Dirección Ecología resolverá en un plazo de 10 días hábiles negando u otorgando la autorización correspondiente o en su defecto dependiendo de la problemática que represente y urgencia.

La poda y/o tala se llevará a cabo por personal capacitado y los gastos que se generen serán a cargo del solicitante.

**ARTÍCULO 140.-** La poda y/o tala de árboles sólo procederá en los casos siguientes:

- I. Cuando se considere peligroso para la integridad física de personas o bienes; Cuando concluya su vida útil;
- II. Cuando sus raíces o ramas amenacen destruir las construcciones;
- III. Por ejecución de obras de utilidad pública; y
- IV. Por otras circunstancias graves a juicio de la Dirección.

**ARTÍCULO 141.-** La Dirección de Ecología fijará el valor por la tala de árbol o árboles, según la ley de ingresos vigente para el municipio, el cual deberá ser cubierto en efectivo mediante pago en la Oficina de Tesorería Municipal.

**ARTÍCULO 142.-** Se prohíbe la tala del árbol de tipo mezquite. En caso de extrema necesidad se realizará solamente con la autorización de la Comisión de Regidores de Preservación Ecológica, además de seguir el mismo procedimiento que señala el artículo 139 del presente reglamento.

**ARTÍCULO 143.-** En el caso del derribo ó tala de un árbol de cualquier tipo o del desmonte en parcelas ejidales y de propiedad sin la autorización expresa de la Dirección de Ecología, además de hacerse acreedor a la sanción que corresponda, deberá reponer a la Dirección de Ecología la cantidad de 3 hasta 30 ejemplares de la misma especie de 1.5 metros de altura para destinarlos a los trabajos de reforestación que la autoridad competente designe.

**Sección séptima**  
**DEL RUIDO, VIBRACIONES, ENERGÍA TÉRMICA Y LUMÍNICA, OLORES Y**  
**CONTAMINACIÓN VISUAL**

**ARTÍCULO 144.-** Quedan prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual que rebasen las normas oficiales mexicanas y demás normatividad aplicable. La Dirección de Ecología, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones e impondrán las sanciones necesarias en caso de incumplimiento.

Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos de recuperación y disminución de vapores, olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual.

**ARTÍCULO 145.-** Para efectos del artículo anterior, la Dirección de Ecología al evaluar el impacto ambiental de las obras o actividades de su competencia, o bien, las que hayan sido transferidas por la Federación o el Estado, deberá tomar en consideración los niveles de emisión de la energía térmica o lumínica, olores, ruido o vibraciones que dichas obras puedan generar, pudiendo imponer las medidas de mitigación correspondientes.

**ARTÍCULO 146.-** En caso de que los olores sean provocados por sustancias químicas o actividades altamente riesgosas, según el listado que sobre el particular publica la autoridad federal, la Dirección de Ecología podrá aplicar las medidas de seguridad que considere necesarias, dando aviso a la autoridad estatal o federal según corresponda.

**ARTÍCULO 147.-** Las emisiones de ruido emanadas de fuentes fijas o móviles no deberán rebasar los límites establecidos por las Normas Oficiales Mexicanas y Reglamentos afines en la materia.

**ARTÍCULO 148.-** Queda prohibida la emisión de energía lumínica que sobrepase los doscientos cincuenta lux de luz intermitente, medidos al límite de propiedad, cuando la iluminación se dirija a las habitaciones vecinas y provoque molestias a sus habitantes o hacia la vía pública o provoque deslumbramiento.

**ARTÍCULO 149.-** Queda prohibido realizar actividades en la vía pública que generen contaminación por energía lumínica, a excepción hecha de la construcción de obras en las que se demuestre la imposibilidad técnica de realizar estos trabajos en áreas cerradas, siempre que se adopten las medidas necesarias para evitar

deslumbramientos.

**ARTÍCULO 150.-** El Ayuntamiento establecerá las disposiciones que regulen obras, actividades y anuncios publicitarios, a fin de crear a una imagen agradable de los centros de población y evitar la contaminación visual de los mismos.

## **Capítulo V DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL**

**ARTÍCULO 151.-** El Ayuntamiento promoverá por medio de acciones de difusión y vigilancia de los trabajos que en materia ecológica se realicen dentro de la jurisdicción municipal la participación solidaria y responsable de los habitantes del Municipio, en la política ambiental y en la observancia del presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas en la materia.

**ARTÍCULO 152.-** La preservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales dentro del Municipio, son de orden público e interés social e implica una corresponsabilidad social tanto de las autoridades municipales como de los habitantes; debiendo participar y colaborar en las tareas de mejoramiento del ambiente y sugerir programas de carácter ecológico con las autoridades competentes.

**ARTÍCULO 153.-** El Ayuntamiento podrá celebrar convenios de concertación y participación social con particulares, grupos interesados, organizaciones sociales, instituciones privadas de carácter no lucrativo e instituciones educativas, a fin de fomentar y mejorar la protección del ambiente para que, en la sede o ámbito de influencia de los mismos, participen responsablemente en la protección del ambiente y restauración del equilibrio ecológico.

**ARTÍCULOS 154.-** El Ayuntamiento promoverá reconocimientos públicos a ciudadanos, grupos o instituciones que de manera altruista se distinga por su labor en la protección, instauración y restauración del ambiente y equilibrio ecológico.

## **Capítulo VI DEL DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE**

**ARTÍCULO 155.-** En materia de desarrollo forestal sustentable el Ayuntamiento deberá:

- I. Coadyuvar con el Gobierno del Estado en la realización y actualización del inventario estatal forestal y de los suelos.
- II. Formular, conducir y evaluar la política forestal municipal, en congruencia y coordinación con las instancias Federales y Estatales.
- III. Aplicar los instrumentos de política forestal previstos en las leyes locales y los criterios obligatorios de política forestal, en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o al Estado.
- IV. Autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo forestal, en el ámbito de su competencia, en su jurisdicción territorial evitando que se cambie a otros usos;
- V. Podrá implementar el programa municipal para la prevención y combate de incendios forestales en congruencia con el Programa Estatal de Prevención y Combate de Incendios Forestales.
- VI. Llevar a cabo en coordinación con el Gobierno del Estado acciones de detección de plagas y enfermedades de los ecosistemas forestales dentro de su ámbito territorial de competencia.
- VII. Diseñar, desarrollar y aplicar instrumentos económicos para promover el desarrollo forestal.
- VIII. Promover programas y proyectos de educación, capacitación, investigación y cultura forestal.
- IX. Participar o coadyuvar en las acciones de prevención y combate de incendios forestales en coordinación con los gobiernos estatal y federal, así como en la atención de las emergencias y contingencias forestales de acuerdo con los programas de protección civil.
- X. Expedir, previo a su instalación, las licencias o permisos para el establecimiento de centros de almacenamiento o transformación de materias primas forestales en el ámbito de su competencia, considerando los criterios de política forestal establecidos en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
- XI. Desarrollar y apoyar viveros y programas de producción de plantas preferentemente nativas.

- XII. Participar en coordinación con la Federación, en la zonificación forestal, comprendiendo las áreas forestales permanentes de su ámbito territorial;
- XIII. Celebrar acuerdos y convenios de coordinación, cooperación y concertación en materia forestal con el Estado y la Federación.
- XIV. Diseñar, desarrollar y aplicar incentivos para promover el desarrollo forestal, de conformidad con la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y los lineamientos de la política forestal del país.
- XV. Participar en la planeación y ejecución de los programas de reforestación, restauración de suelos y conservación de los bienes y servicios ambientales forestales dentro de su ámbito territorial de competencia.
- XVI. Llevar a cabo, la coordinación con Gobierno del Estado, acciones de saneamiento en los ecosistemas forestales dentro de su ámbito territorial de competencia.
- XVII. Promover la construcción y mantenimiento de la infraestructura en las áreas forestales del Municipio.
- XVIII. Promover la participación en proyectos de apoyo directo al desarrollo forestal sustentable.
- XIX. Participar en la vigilancia forestal del Municipio, de conformidad con los acuerdos y convenios que se celebren con el Estado y la Federación.
- XX. Participar y coadyuvar en los programas integrales de prevención y combate a la extracción ilegal y la tala clandestina.
- XXI. Crear el Consejo Municipal Forestal de acuerdo al Reglamento que para tal efecto se expida.
- XXII. Participar en la evaluación del impacto ambiental en materia forestal; y
- XXIII. Atender los demás asuntos que en materia de desarrollo forestal sustentable le conceda la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable para el Estado y los Municipios de Guanajuato y su Reglamento.

## **Capítulo VII**

## **DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y CONTINGENCIAS AMBIENTALES**

**ARTÍCULO 156.-** El Ayuntamiento elaborará un programa de prevención, atención y restablecimiento de protección ambiental, para casos de emergencia, riesgos, siniestros o contingencias ambientales inminentes, acorde con los programas, estatal y federal.

**ARTÍCULO 157.-** Se consideran medidas de seguridad, las disposiciones de inmediata ejecución que dicte la Dirección de Ecología de conformidad con este Reglamento para proteger el interés público, evitar daños o deterioro en la calidad de vida de los habitantes o bien en aquellos otros casos de inminente contaminación que pueda tener o tenga repercusiones en los ecosistemas, sus componentes o en la salud pública, entre las que se podrán ordenar las siguientes:

- I. La suspensión temporal o definitiva, parcial o total de los trabajos, procesos, servicios u otras actividades.
- II. La prohibición de actos de uso de bienes muebles o inmuebles;
- III. Restricción al horario de labores o días de trabajo.
- IV. La inmovilización de productos, materiales o sustancias, que no cumplen con los parámetros máximos autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en la materia, así como vehículos que ostensiblemente emitan al ambiente altas concentraciones de contaminantes.
- V. El aseguramiento precautorio de materiales y residuos peligrosos, especímenes, productos o subproductos de especies de flora y fauna silvestre o su material genético, mismos que podrán quedar en custodia de su poseedor al momento de decretarse la medida de seguridad, previo inventario circunstanciado; y
- VI. La clausura temporal, parcial o total de los establecimientos, giros, actividades o fuentes contaminantes o presuntamente contaminantes.

Cuando así lo amerite el caso la Dirección de Ecología promoverá ante las autoridades competentes, para que en los términos de las leyes relativas, ejecuten alguna o algunas de las medidas de seguridad que sus ordenamientos correspondientes establezcan, así mismo, dará vista de las actuaciones a la Autoridad Estatal o Federal, cuando a criterio de la instancia ambiental, exista inobservancia a disposiciones jurídicas fuera de su competencia, que merezcan la intervención de aquellas para verificación del sitio de que se trate.

**ARTÍCULO 158.-** Las medidas de seguridad se aplicarán por el tiempo estrictamente necesario para corregir las irregularidades que impliquen una contaminación, molestia o contrariedad al interés público por deterioro al ambiente, a la integridad, salud o tranquilidad de las personas, ejecutándose para ello las acciones necesarias que permitan asegurar su acatamiento.

Toda medida de seguridad podrá ser revocada a solicitud del interesado, cuando se justifique el haber dado cumplimiento a la corrección de las deficiencias encontradas o requerimientos que le fueran señalados.

En el caso de la suspensión de actividades y servicios o la determinación de prohibición de actos de uso, se podrá permitir el acceso de las personas que tengan la encomienda de corregir las irregularidades que la motivaron, previa autorización de acceso al inmueble.

**ARTÍCULO 159.-** Cuando la contrariedad al interés público, la contaminación o el riesgo de desequilibrio ecológico, provengan de fuentes de jurisdicción Estatal o Federal, el Ayuntamiento solicitará la intervención de tales instancias, sin perjuicio de la aplicación inmediata de las medidas preventivas o de seguridad que se juzguen pertinentes.

## **TITULO IV**

### **ADMINISTRACIÓN SUSTENTABLE DEL TERRITORIO**

#### **Patrimonio cultural urbano, arquitectónico, anuncios e imagen publicitaria**

### **CAPITULO I**

#### **DE LA INTEGRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ PRO-DEFENSA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO**

**ARTÍCULO 160.-** El Comité Pro-defensa del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico tendrá, como función, el de opinar en aquellos casos previstos en este Título. Dicho comité se integrará de la siguiente manera:

- I. Un presidente del Comité, que será el Presidente Municipal
- II. Un Vocal Ejecutivo, y;
- III. Cuatro Vocales, como mínimo.

**ARTÍCULO 161.-** Los Vocales descritos en el artículo anterior, serán nombrados

por el Ayuntamiento, y deberá recaer sobre personas de connotado prestigio cultural y arraigo del Municipio.

**ARTÍCULO 162.-** Los cargos del Comité Pro-defensa del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico, serán honoríficos.

**ARTÍCULO 163.-** El Comité sesionará, cuando menos, una vez al mes en las oficinas del Ayuntamiento y bajo la dirección del Presidente Municipal.

**ARTÍCULO 164.-** Para que los acuerdos que tome el Comité sean válidos, se requiere la presencia de, cuando menos, cuatro de sus miembros.

**ARTÍCULO 165.-** La ausencia consecutiva de alguno de los miembros a más de tres sesiones, motivará su remoción y se procederá a nombrar al sustituto. Lo anterior no es aplicable respecto al Presidente Municipal.

**ARTÍCULO 166.-** Los Peritos de obra, Planeación y Desarrollo asistirán a las sesiones del Comité para proporcionar la información y documentos del caso.

**ARTÍCULO 167.-** El presidente del comité designará al secretario del mismo.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LOS REQUISITOS Y TRÁMITES DE PERMISOS**

**ARTÍCULO 168.-** Toda obra de construcción que se pretenda realizar en zonas e inmuebles declarados por el Gobierno Federal monumentos históricos-artísticos, deberán contar con su licencia de construcción del Instituto de Antropología e Historia, acatando las disposiciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; además de la autorización Municipal.

**ARTÍCULO 169.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, el Municipio podrá, en auxilio del Instituto de Antropología e Historia en casos urgentes, ordenar la suspensión de las obras que violen lo dispuesto en la citada Ley.

**ARTÍCULO 170.-** Toda obra de construcción que se pretenda realizar en sitios e inmuebles calificados a conservar en el Título VI de este Reglamento, requiere permiso escrito de la Presidencia Municipal, a través de la dirección de desarrollo urbano, acatando las disposiciones establecidas respecto a especificaciones arquitectónicas.

**ARTÍCULO 171.-** La solicitud se formulará por escrito al cual se acompañará los planos arquitectónicos de la obra, además de la información que a juicio de la dirección de desarrollo urbano, se haga necesaria para su mejor dictamen.

**ARTÍCULO 172.-** Por ningún motivo se autorizarán obras que alteren el aspecto tradicional o característico de la ciudad o de alguno de sus sitios.

**ARTÍCULO 173.-** Tratándose de obras de construcción enunciadas en el Título IV de este Reglamento, la Dirección de Desarrollo Urbano, deberán llevar el proyecto al Comité Pro-defensa del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico, para que este organismo lo estudie y emita su opinión. El Comité podrá auxiliarse eventualmente de peritos especializados en la materia de que se trate.

**ARTÍCULO 174.-** Sin contrariar la opinión del Comité, en los casos en que intervenga, la Presidencia Municipal a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, comunicará la resolución que se tome en un plazo máximo de treinta días hábiles, contando a partir de la fecha en que hayan quedado satisfechos todos los requisitos.

**ARTÍCULO 175.-** El Perito de obra podrá estar presente, si así lo desea, en las sesiones del comité, con voz, pero sin voto.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA FISONOMÍA DE LA CABECERA MUNICIPAL Y COMUNIDADES.**

**ARTÍCULO 176.-** La protección y conservación de la fisonomía de la cabecera Municipal y de las comunidades de Apaseo El Grande, Gto., es de interés público.

**ARTÍCULO 177.-** No podrán llevarse a cabo obras de construcción, reconstrucción, restauración o mantenimiento que alteren la fisonomía de los diversos sitios, calles, muebles e inmuebles artísticos catalogados como tales en este título, sin sujetarse a las normas previstas en el mismo.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DE LOS SITIOS E INMUEBLES CALIFICADOS**

**ARTÍCULO 178.-** El Ayuntamiento a iniciativa del Presidente Municipal, asesorado por el Comité Pro-defensa del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico, hará la calificación de los sitios e inmuebles que por sus características merezcan

particular protección y conservación.

Dicha calificación será en dos categorías: "A" y "B". Estas categorías, las dará a conocer oportunamente el Presidente Municipal mediante las disposiciones administrativas correspondientes.

**ARTÍCULO 179.-** La calificación anterior la podrá hacer el Ayuntamiento en los sitios e inmuebles que no hayan sido objeto de declaración federal.

**ARTÍCULO 180.-** De los sitios e inmuebles calificados con categoría "A", deberán ser estudiadas y aprobadas, sus calificaciones, así como sus especificaciones arquitectónicas, por el Comité Pro-defensa del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico, asesorados por el Instituto de Antropología e Historia.

**ARTÍCULO 181.-** Los sitios e inmuebles calificados con categoría "B", serán los que queden dentro de las zonas con política de protección y conservación.

**ARTÍCULO 182.-** Los sitios e inmuebles calificados con la categoría "A", deben ser objeto de permanente mantenimiento por parte de sus dueños.

**ARTÍCULO 183.-** No podrán erigirse edificaciones próximas a inmuebles calificados con categoría "a" que puedan afectar su entorno o ángulo de visibilidad.

**ARTÍCULO 184.-** En todo lo relativo a la protección y conservación del aspecto físico de sitios e inmuebles tratados en el Capítulo III del Título VI, las Autoridades Municipales tomarán en cuenta las disposiciones legales de carácter federal sobre asentamientos.

**ARTÍCULO 185.-** Los responsables directos de los anuncios tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Solicitar el permiso correspondiente ante Desarrollo Urbano para la instalación, difusión, distribución, reubicación o modificación de los anuncios en los términos del Título cuarto del presente Reglamento;
- II. Cumplir con las disposiciones del presente reglamento;
- III. Acreditar en su caso, ante la Desarrollo Urbano, que se cumple con las disposiciones técnicas constructivas, sistemas, procedimientos, supervisión y vigilancia relativos a la obra civil, instalación y construcción de los elementos y estructuras de los medios de publicidad, que se rigen por lo dispuesto en el Reglamento de construcciones del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato. Dicha acreditación deberá realizarse al

momento de solicitar el permiso mediante un dictamen emitido por un Perito de Obra;

- IV. Mantenerlo en buenas condiciones de seguridad, salubridad y en buen estado de conservación;
- V. Dar aviso del cambio de Perito en obra, en su caso, dentro de los diez días hábiles siguientes en que ocurra,
- VI. Dar aviso de terminación de los trabajos correspondientes, dentro de los diez días hábiles siguientes, al que hubiesen concluido;
- VII. Permitir las visitas de inspección en términos del presente reglamento;
- VIII. Desmontar los anuncios que presenten un potencial peligro o riesgo para las personas y sus bienes de conformidad con lo dispuesto en el Título Cuarto del presente Reglamento;
- IX. Responder por cualquier daño que los anuncios bajo su responsabilidad ocasionen a terceras personas o a sus bienes, o mobiliario urbano; y
- X. Los demás que les imponga este Reglamento y demás ordenamientos legales.

**ARTÍCULO 186.-** Los responsables solidarios, dueños o poseedores de predios o vehículos que contengan anuncios, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Verificar que el responsable directo cuente con el permiso correspondiente;
- II. Permitir las visitas de inspección en términos del presente Reglamento, y
- III. Los demás que les imponga este Reglamento y demás ordenamientos legales.

**ARTÍCULO 187.-** El Perito de obra, registrado ante Desarrollo Urbano, avalará los sistemas de publicidad, cálculos estructurales, la estabilidad del inmueble y demás especificaciones técnicas, arquitectónicas y de ingeniería civil, vigilando el proceso de los trabajos de construcción, modificación, ampliación, reparación o retiro de anuncios de acuerdo con este Reglamento, el Reglamento de Construcciones y el proyecto aprobado.

Los anuncios que no requieren ser avalados por un Perito en obra, son los anuncios

auto soportados menores de tres metros de altura, los rotulados menores de quince metros cuadrados, anuncios en satélites menores de un metro cuadrado de superficie o menores de cincuenta kilogramos de peso y los adosados menores de cincuenta kilogramos de peso y menores de tres metros de altura.

## **CAPITULO V DE LAS RESTRICCIONES**

**ARTÍCULO 188.-** Queda prohibida la instalación o utilización de anuncios:

- I. Peligrosos o Riesgosos;
- II. En la vía pública o que invadan ésta, salvo en los casos de excepción que este Reglamento autorice;
- III. Que generen contaminación visual o utilicen la publicidad en detrimento de la imagen municipal o las características arquitectónicas de las fachadas de los predios, vegetación o de los vehículos;
- IV. Cuyo texto, figuras o contenido sean contrarios a la moral, las buenas costumbres, inciten a la violencia, expongan el acto sexual implícita o explícitamente, atenten contra terceros, provoquen o promuevan algún delito o perturben el orden público; De acuerdo a este ordenamiento; así como la exhibición pública para su venta de revistas, panfletos, videos y demás medios gráficos, cuya portada contenga dichos elementos;
- V. Que promueven la desintegración familiar;
- VI. Que empleen los símbolos patrios con fines comerciales, salvo para su promoción, exaltación y respeto, de conformidad con la Ley de la materia;
- VII. Que contengan mensajes subliminales en todos los tipos de publicidad comercial;
- VIII. Que interfieran la visibilidad de la circulación vial y peatonal;
- IX. Que anuncien productos que dañen a la salud como cigarros y bebidas alcohólicas cuando estos no cumplan con las leyendas preventivas que establecen las disposiciones jurídicas en la materia;
- X. En puentes peatonales, pasos a desnivel o similares;

- XI. Que obstruyan las entradas y circulaciones en escapas, pórticos, pasajes y portales;
- XII. En elementos del mobiliario urbano no diseñados para tal fin, con excepción de adornos y anuncios que se colocan durante la temporada navideña, las fiestas cívicas y en eventos o programas oficiales, debiendo retirarse al término de dichas temporadas o eventos;
- XIII. Que no cumplan con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato, este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- XIV. En los remates visuales de calles y avenidas consideradas de valores históricos, patrimoniales o ambientales en el Municipio de conformidad con los Programas;
- XV. En zonas de patrimonio histórico, sitios, inmueble o monumentos y demás zonas protegidas con apego a lo establecido en los Programas y demás ordenamientos en la materia;
- XVI. Los relacionados con la venta, consumo y promoción de bebidas alcohólicas y tabaco cuando se encuentren a menos de cien metros de centros educativos;
- XVII. En edificaciones no diseñadas para soportar estructuras o anuncios de conformidad con lo dispuesto por este Reglamento;
- XVIII. Que utilicen elementos metálicos para su elaboración;
- XIX. En volanteo por medio aéreo;
- XX. En las edificaciones destinadas y autorizadas exclusivamente para uso habitacional, cualquiera que sea su tipo, así como los jardines y cercas de los predios de las mismas; salvo en los casos que la Dirección autorice de acuerdo a los Programas;
- XXI. De publicidad animada o con iluminación en el exterior de los vehículos;
- XXII. De difusión fonética que se escuchen desde la vía pública, ya sea solo o asociado con música, voz o sonido; salvo en casos previstos por el presente Reglamento.
- XXIII. Los instalados en vehículos no destinados al servicio público de

pasajeros, salvo en los casos de que se trate de empresas, en cuyos vehículos y que pretendan con dicha publicidad identificar o promover el giro, servicio o producto de la misma empresa.

XXIV. En los demás casos prohibidos expresamente en este Reglamento, así como en otras disposiciones legales.

**ARTÍCULO 189.-** No se autorizará la colocación o uso de anuncios que guarden semejanza con señalamientos restrictivos, preventivos, directivos e informativos, que regulen el tránsito o bien, que sean similares a los anuncios utilizados por dependencias oficiales.

**ARTÍCULO 190.-** En ningún caso se permitirá la instalación de anuncios en árboles y flora del Municipio, o que requieran para su colocación o visibilidad, cortar, derribar, maltratar o en cualquier forma dañar árboles o vegetación.

**ARTÍCULO 191.-** Los anuncios y sus elementos no podrán invadir ni proyectarse sobre las propiedades colindantes, ni interferir con la visibilidad o funcionamiento de la nomenclatura de las calles o cualquier señalización oficial, de igual manera no se permitirán los anuncios que utilicen como base de su fijación o soporte algún tipo de figura recortada.

## **CAPITULO VI**

### **DE LA CLASIFICACION DE LOS ANUNCIOS**

**ARTÍCULO 192.-** Para efectos de este Reglamento, los anuncios se clasifican de la siguiente manera:

I. Por el tiempo de exhibición:

- a) Transitorios. - Los que se fijen, instalen, ubiquen, distribuyan o difundan por un periodo que no exceda de treinta días naturales, y
- b) Permanentes. -los que se fijen, instalen, ubiquen o difundan por un periodo mayor a treinta días naturales.

II. Por la finalidad de su contenido:

- a) Denominativos. - Los que identifiquen exclusivamente el nombre, denominación, razón social, emblema o logotipo con que sea reconocida una persona física o moral y que sea instalado en el

predio, inmueble o vehículo donde desarrolle su actividad;

- b) De propaganda o publicidad. - Los que se refieren a la difusión de ideas, marcas, productos, eventos, bienes, servicios o actividades similares y que promuevan su venta, uso o consumo;
- c) Civiles o sociales. - Los que contengan mensajes que se utilicen para difundir y promover aspectos cívicos, sociales, culturales o educativos, eventos típicos, de culto religiosos, conocimiento ecológico, de interés social o en general, campañas que tiendan a generar un conocimiento en beneficio de la sociedad, sin fines de lucro;
- d) Políticos. - son aquellos mensajes de propaganda relacionados con la promoción de partidos políticos o sus candidatos, y
- e) Anuncios mixtos. - Son los anuncios denominativos que contengan publicidad de un tercero y en general, aquellos que presenten características señaladas en dos o más de las categorías antes mencionadas.

### III. Por el lugar en que se ubican:

- a) En fachadas. -Son aquellos en que se rotulen, adosen o integren a los paramentos y demás elementos de las mismas,
- b) En azoteas. - son aquellos que se instalen en cualquier lugar sobre el plano de las cubiertas o techos, o sobre el extremo superior de los planos de las fachadas de los edificios;
- c) En otras edificaciones. - Son aquellos que se ubiquen en otro tipo de construcciones, como bardas, muros y tápiales;
- d) En vidrieras y escaparates;
- e) En toldos. - Son los que se ubiquen sobre los pabellones o cubiertas de tela, lona o material no rígido con o sin marco, que se tiende para hacer sombra en alguna edificación;
- f) En mobiliario urbano destinado para tal fin; y
- g) En vehículos a los que se refiere este ordenamiento.

### IV. Los anuncios instalados en vehículos del servicio de transporte, se

clasifican:

- a) Por el lugar de su ubicación, en:
  - I. Anuncio en toldo: Los ubicados en la parte superior exterior de la carrocería;
  - II. Anuncios en laterales: Los ubicados en los costados exteriores de la carrocería;
  - III. Anuncios en posteriores: Los ubicados en la parte interior de la carrocería;
  - IV. Anuncios en interiores: Los ubicados en la parte interior del vehículo; y
  - V. Anuncios integrales: los ubicados en el exterior del vehículo, que comprendan tanto la superficie de los costados, como la parte posterior y toldo del vehículo.
- b) Aislados o independientes, que no correspondan a alguna de las categorías antes mencionadas.

V. Por la forma de instalación:

- a) Pintados o rotulados. - los que se realizan mediante la aplicación de cualquier tipo de pinturas sobre la superficie de edificaciones, vehículos autorizados por este ordenamiento o cualquier objeto idóneo para tal fin;
- b) Integrados. - son los que, en alto relieve, calados o en bajo relieve, forman parte integral de la edificación que los contiene;
- c) Adosados. - Los que se fijan o adhieran sobre las fachadas o muros de las edificaciones y en vehículos a los que se refiere este ordenamiento;
- d) Salientes o volados. - son aquella cuya caratula se proyecta fuera del plano de la fachada y que se encuentran sujetos a ésta;
- e) Auto soportados. - son aquellos cuya principal característica es que su estructura de soporte está anclada o adherida al piso y ninguno de sus elementos tiene contacto con la edificación;

- f) Colgantes. - son aquellos que se encuentran suspendidos por medio de sogas, cadenas o cualquier elemento flexible o rígido, como son mantas, gallardetes, banderolas, pendones o similares;
- g) Inflables. - son aquellos que se encuentran en objetos que modifican su volumen, por contener algún tipo de gas en su interior, ya sea que se encuentren fijados al piso o suspendidos en el aire;
- h) Figurativos o volumétricos. - aquellos que hacen referencia o aluden a objetos en volumen, y
- i) Mixtos. - aquellos que presenten elementos o características señalados en dos o más de las categorías antes mencionadas.

VI. Por su sistema de iluminación:

- a) Integrada. - Son aquellos en los cuales el sistema de iluminación se encuentra en el interior del anuncio;
- b) Independiente. - Son aquellos en los cuales el sistema de iluminación se encuentra instalado de forma separada al anuncio; y
- c) Mixtos. - Aquellos que presenten elementos o características señalados en cualquiera de las dos categorías antes mencionadas.

VII. Por el tipo de difusión:

- a) Anuncios de proyección óptica o electrónicos. - Son los que utilizan un sistema o haz de luz para proyectar o transmitir mensajes o imágenes cambiantes por medio de rayo láser, proyecciones; o de focos, lámparas o diodos emisores de luz;
- b) Anuncios de neón. - Los instalados a partir de elementos de iluminación con la utilización de gas neón o argón;
- c) Anuncios de difusión fonética. - Son los que se realizan a través de una fuente móvil o fija y un aparato de sonido, con el fin de publicitar un bien o servicio, y
- d) Propaganda impresa, como volantes y folletos.

VIII. Se permitirá el uso de nuevas tecnologías para la instalación de anuncios y publicidad, previo dictamen técnico y autorización de la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano.

## **CAPITULO VII**

### **DISPOSICIONES A QUE ESTÁN SUJETAS LOS ANUNCIOS**

**ARTÍCULO 193.-** Se considera parte de un anuncio el área del mismo y todos los elementos que lo integran, tales como base o elementos de sustentación, estructura de soporte, elementos de fijación o sujeción, caja o gabinete del anuncio, caratula, pista o pantalla, marcos, contramarcos, adornos, copetes, realces, elementos de iluminación, mecánicos, eléctricos o hidráulicos, anclajes, tensores, zapatas, cimentaciones, las instalaciones y accesorios, así como la parte del vehículo u objeto donde estén exhibidos.

**ARTÍCULO 194.-** Los anuncios, en general, deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

I. De redacción:

- a) El texto de los anuncios fomentará el uso del idioma español deberá redactarse con sujeción a las normas de pronunciación, ortografía, sintaxis y vocabulario, autorizándose el empleo de idiomas extranjeros para nombres propios de productos, nombres comerciales, marcas, casas comerciales y frases que estén debidamente registrados ante las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto por los correspondientes ordenamientos en materia de patentes, marcas y franquicias;
- b) Todo texto informativo adicional del anuncio podrá escribirse o darse oralmente en una lengua extranjera, siempre y cuando sea precedida por su traducción al español.

II. De aspecto visual y de seguridad:

- a) Se integrarán a la imagen urbana de conformidad con las disposiciones técnicas y medidas de seguridad contenidas en el Reglamento de construcciones del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato y los programas
- b) Los anuncios y sus elementos evitarán la contaminación visual y ambiental.

**ARTÍCULO 195.-** Los anuncios de fachadas deberán de cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. Solo se permitirán anuncios pintados, integrados o adosados, debiendo ubicarse en la superficie de las mismas. Los adosados podrán contar con un tablero iluminado por medio de reflectores o un gabinete de hasta 20 centímetros fuera del límite de propiedad de espesor con iluminación interior; de acuerdo a la zonificación contemplada en los programas;
- II. Los rotulados denominativos deberán estar relacionados al giro comercial en el que se ubiquen, como consta en su certificado para su funcionamiento expedido por tesorería municipal y deberá estar en un solo elemento;
- III. El área del mismo no obstruirá en ningún caso partes fundamentales de la fachada como son puertas, ventanas, balcones, columnas, repizones, cerramientos, trabes y demás elementos arquitectónicos;
- IV. No podrán exceder la altura del edificio donde se encuentren colocados;
- V. La altura máxima para la colocación de anuncios, medida desde la escarpa hasta la parte superior del área de anuncios será:
  - a) Para anuncios denominativos el alto será:
  - b) Para anuncios de propaganda o publicidad hasta 16 metros.
- VI. Deberán de ser de un material de superficie no reflejante y la aplicación de pintura no podrá ser de alto brillo.
- VII. El área del mismo se determinará de acuerdo a lo establecido en los Programas del Municipio y en ningún caso excederá del treinta por ciento de la superficie de la fachada, sin ser mayor a 60 metros cuadrados;
- VIII. En cortinas metálicas, solo se permitirá un anuncio denominativo relacionado con el giro comercial de la empresa, comercio o establecimiento sobre fondo color claro que armonice con la gama cromática del edificio y fijado a partir del centro de la cortina;
- IX. Las placas denominativas de profesionistas mayores de treinta por sesenta centímetros, requerirán del permiso correspondiente de la Dirección de Desarrollo Urbano; y
- X. Los demás establecidos por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 196.-** Los anuncios ubicados en azoteas deberán cumplir con las

siguientes disposiciones:

- I. El área de anuncio no deberá rebasar el límite del plano de la azotea por cualquiera de sus elementos, debiendo estar inscritos en formatos horizontal o vertical;
- II. El área de anuncio no podrá exceder de 48 metros cuadrados de superficie;
- III. La altura máxima para la colocación de estos anuncios, medida desde la escarpa hasta la parte superior del área de anuncio, será de 16 metros tratándose de anuncios con área mayor a 30 y hasta 48 metros cuadrados;
- IV. La medida máxima para la base del área de anuncio será de 12.00 metros y para la altura será de 7.00 metros;
- V. No se permite el uso de figuras recortadas;
- VI. A fin de salvaguardar la seguridad de las personas y sus bienes, la distancia mínima entre dos anuncios de 20 metros cuadrados o mayores será de 150 metros, considerada a partir de sus elementos más cercanos, con excepción de vialidades que rodean centros de abastos, plazas y centros comerciales; de acuerdo a los Programas, y
- VII. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 197.-** Los anuncios en otras edificaciones, se sujetarán a lo siguiente:

- I. En bardas, muros y tapias sólo se permitirán anuncios pintados y el área del mismo se determinará de acuerdo a lo establecido en los Programas; en ningún caso la superficie total destinada a anuncios podrá ser mayor al 20 por ciento de la superficie a ubicarse; con un máximo de hasta 48 metros cuadrados; la fijación de carteles solo podrá realizarse en las carteleras autorizadas por Desarrollo Urbano para tal fin,
- II. Se permitirá la colocación de anuncios en bardas y tapias de campos deportivos propiedad del Ayuntamiento, debiéndose destinar como mínimo el treinta y cinco por ciento de la superficie total disponible para anuncios civiles o sociales;
- III. Para el caso de los anuncios de espectáculos, estos se considerarán como temporales y la empresa promotora del evento deberá otorgar

garantía ante Desarrollo Urbano y retirar la publicidad en un plazo no mayor a cuarenta y ocho horas después de la presentación del evento, y

- IV. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 198.-** Los anuncios en toldos deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- I. El anuncio en sí, tendrá como medida máxima el veinte por ciento de la superficie del toldo;
- II. Los toldos no deberán estar a una altura menor de 2.30 metros, medidos desde el nivel de la escarpa a la superficie inferior del mismo, solo podrán volar 90 centímetros del límite de propiedad sobre la escarpa y su largo no deberá ser mayor del claro de la puerta o ventana a cubrir;
- III. Deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad y limpieza; y
- IV. Los demás establecidos por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 199.-** El mobiliario urbano destinado para tal fin, podrá contar con espacios para anuncios a título accesorio en función al tipo de inmueble, sujetándose a las siguientes disposiciones:

- I. Solo se podrán autorizar a las personas físicas o morales que cuenten con la concesión correspondiente, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; y
- II. Los espacios y porcentajes destinados para la publicidad serán determinados de acuerdo al diseño, dimensiones y ubicación del mueble, que será analizado, evaluado y, en su caso, aprobado por Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 200.-** Los anuncios en vehículos de uso privado, se sujetarán a lo siguiente:

- I. Se permitirán exclusivamente en los vehículos de las empresas o giros comerciales que pretendan con dicha publicidad, identificar o promover el giro, servicio o producto de la misma empresa;
- II. Deberán estar relacionadas actividades comerciales preponderantes de

la empresa o comercio de dicho vehículo;

- III. No se permitirá la fijación o proyección de anuncios de terceras personas físicas o morales; y
- IV. Se fijarán sin obstruir las placas, ventanas o espejos y sin utilizar elementos que sean un peligro para la circulación o los conductores.

En ningún caso se permitirá la instalación de publicidad en vehículos particulares cuya finalidad sea diferente a lo establecido en este artículo.

**ARTÍCULO 201.-** Los anuncios en vehículos de servicio de transporte público de pasajeros deberán sujetarse a las siguientes especificaciones:

- I. Se podrán instalar los siguientes anuncios:
  - a) Los rótulos que contengan el nombre o razón social que identifique a los concesionarios, de conformidad con la Ley de Transporte del Estado de Guanajuato; y
  - b) De publicidad, únicamente fijados o adheridos en la parte posterior e interior de la unidad vehicular.
- II. Deberán estar integrados por el menor número posible de elementos constitutivos;
- III. Los materiales utilizados en la elaboración de dichos anuncios deberán ser anticorrosivos, de gran resistencia y que soporten las condiciones ambientales;
- IV. Deberán de ser de un material de superficie no reflejante y la aplicación de pintura no podrá ser de alto brillo, a fin de evitar deslumbrar a los peatones y a los conductores de otros vehículos;
- V. No deberán sobreponerse, bloquear o cubrir la información dirigida tanto a los pasajeros como al operador de la unidad vehicular sobre la orientación, las obligaciones y la operación; así como tampoco deberán bloquear o tapar señales luminosas, conductos de ventilación y dispositivos de seguridad, placas, grafismos de la ruta e inscripciones de identificación del sistema de transporte al que pertenecen;
- VI. Los instalados en la cabina del conductor de los vehículos deben estar fuera de su ángulo visual;

- VII. En autobuses y combis podrán instalarse hasta dos tipos de anuncios en el exterior y un tipo en el interior;
- VIII. En taxis y sólo se autoriza la instalación de un tipo de anuncios en el exterior y un tipo en interior por vehículo;
- IX. La base o estructura deberá de ser fácil instalación, fijación y mantenimiento, para el correcto funcionamiento de los elementos que la componen; en accesorios instalados en el exterior del vehículo, deberá existir un aislamiento o sellado entre los elementos que lo componen, para evitar la corrosión de piezas metálicas o un corto eléctrico;
- X. Los elementos de fijación para los anuncios, deberán adaptarse a la carrocería de los diferentes modelos de vehículos, evitando la realización de cortes, perforaciones o soldaduras y deberán permitir su drenado, limpieza, desmontaje y reposición en caso de mantenimiento; asimismo deberán garantizar la adecuada fijación, estabilidad y seguridad de los mismos, evitando su desprendimiento, así como el deterioro y alteración de la carrocería;
- XI. Los soportes de impresión deberán de ser de material de fácil limpieza y remoción, no utilizados en ellos colores en tonos fluorescentes;
- XII. Se permitirán anuncios adosados en taxis para la identificación del servicio, los cuales deberán sujetarse a que la configuración de la estructura sea aerodinámica, alterando en forma mínima su resistencia en el desplazamiento de la unidad; no deberá sobre pasar las dimensiones en largo y ancho del techo de la unidad, además deberá considerarse un espacio para las inscripciones oficiales en un techo. Su altura total deberá de ser de 40 centímetros como máximo, a partir de la superficie del techo. Se podrá emplear como sistema de fijación del anuncio a la carrocería, elementos adicionales como tensores, imanes, ganchos o adhesivos y el peso máximo será de 15 kilogramos, considerando todos sus elementos constitutivos;

**ARTÍCULO 202.-** Los anuncios serán pintados o rotulados y no deberán rebasar de un tamaño de 60 centímetros de largo por 39 de alto en la parte posterior del vehículo.

**ARTICULO 203.-** Para anuncios salientes y volados, se deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- I. Se autorizarán dependiendo de la zona y se sujetarán a las limitaciones

descritas en este Reglamento, los programas; y en su caso, sólo se permitirá la colocación de un anuncio de este tipo por inmueble;

- II. La proyección vertical del saliente máximo, fuera del límite de propiedad, no deberá rebasar 30 centímetros;
- III. La altura mínima desde el nivel de la escarpa a la parte baja del anuncio deberá ser de 2.50 metros; y
- IV. Los demás establecidos por este Reglamento u otro ordenamiento aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 204.-** Los Anuncios Auto soportados, se sujetarán a lo siguiente:

- I. En plazas comerciales se permitirá un anuncio por inmueble por cada 1.500 m<sup>2</sup> de superficie construida, siempre y cuando la construcción de este presente su licencia de uso de suelo o funcionamiento y de construcción correspondiente; se permitirá, además, un denominativo por cada establecimiento con fachada al exterior; los establecimientos que se encuentran al interior, podrán instalar anuncios en un directorio general en el exterior de la plaza o centro comercial;
- II. Por ningún motivo podrán instalarse en las zonas de restricción especificadas en este Reglamento, los Programas y demás disposiciones aplicables;
- III. El área de anuncio no deberá rebasar el límite del paramento por cualquiera de sus elementos, debiendo estar inscritos en formatos horizontal o vertical;
- IV. El área de anuncio no podrá exceder de 48 m<sup>2</sup> de superficie;
- V. La altura máxima para la colocación de anuncios, medida desde el nivel de la escarpa hasta la parte superior del área de anuncio será:
  - a) De 30 metros, tratándose de anuncios con área hasta 30 m<sup>2</sup>; y
  - b) De 16 metros, tratándose de anuncios con área mayor a 30 y hasta 48 m<sup>2</sup>.
- VI. La medida máxima para la base del área de anuncios será de 12.00 metros y la altura será de 7.00 metros;
- VII. A fin de salvaguardar la seguridad de las personas y sus bienes, la

distancia mínima entre dos anuncios es de 20 m<sup>2</sup> de superficie o mayores será de 150 metros considerada a partir de sus elementos más cercanos;

- VIII. Las antenas de telefonía, radio o similares únicamente podrán tener anuncios denominativos, quedando prohibida la publicidad de todo tipo;
- IX. Se permitirán hasta tres carteleras por soporte formado por triangulo, siempre y cuando estas sean de las mismas dimensiones y se encuentren al mismo nivel; y
- X. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 205.-** Los anuncios inflables de publicidad o de propaganda deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. Sólo se permitirá su instalación y de manera transitoria, cuando se trate de promociones, eventos o de publicidad de productos relacionados con la actividad comercial del establecimiento en que se instale;
- II. No se permitirá anuncios de este tipo en inmuebles destinados a uso habitacional o en zonas habitacionales, según lo establecido en los planos de zonificación de los Programas;
- III. La altura máxima de los objetos suspendidos en que figure la publicidad deberá de ser de acuerdo a lo que determine la normatividad Federal o Estatal vigente. En el caso de los fijados al piso no podrá exceder de 20 metros;
- IV. Los objetos no deben invadir ni ocupar las áreas de tránsito peatonal o vehicular;
- V. Deberán ser inflados con aire o gas inerte y no se permitirá la instalación de objetos inflados con algún tipo de gas tóxico, inflamable o explosivo;
- VI. Cuando el objeto se encuentre suspendido en el aire, deberá estar anclado directamente en el lugar en que se realice la promoción o evento anunciado o se ubique en la negociación del anunciante; y
- VII. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 206.-** Los anuncios colgantes deben llenar los siguientes requisitos:

- I. Su instalación será de carácter transitorio;
- II. Deberán ser de un material de superficie no reflejante y la aplicación de pintura no podrá ser de alto brillo;
- III. El área de anuncio deberá estar inscrita en formato horizontal o vertical y no podrá exceder de 20 m<sup>2</sup> de superficie;
- IV. No podrán invadir el arroyo vehicular de ninguna forma;
- V. No se permite el uso de figuras recortadas;
- VI. Deberá de utilizar la menor cantidad de elementos de suspensión posibles;
- VII. Será responsabilidad del propietario del anuncio el mantenimiento y el retiro del mismo finalizada la vigencia del permiso temporal; y
- VIII. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 207.-** Los anuncios figurativos o volumétricos deberán sujetarse a lo siguiente:

- I. En el caso de los fijados al piso, la altura máxima en que podrán colocarse no excederá de 10 metros;
- II. No se permitirá anuncios de este tipo de inmuebles destinados a uso habitacional, según lo establecido en los planos de zonificación de los Programas; y
- III. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 208.-** Los anuncios de proyección óptica o electrónica deberán cumplir con lo siguiente:

- I. De proyección óptica:
  - a) Sólo se permitirá la exhibición de anuncios a través de apartados de proyección, siempre y cuando las imágenes, leyendas o mensajes estén dirigidos hacia muros que no tengan aberturas, ya sean puertas o ventanas y en todo caso, el anunciante deberá contar con la autorización escrita del propietario del inmueble o sitio sobre el

que se pretenda llevar a cabo la exhibición del mismo;

- b) El área que se utilice para la proyección de los anuncios no deberá ser mayor de 60 m<sup>2</sup>, debiendo hacerse en superficies anti reflejantes;
- c) No se permitirá la proyección de anuncios en inmuebles destinados total o parcialmente a uso habitacional ni en áreas patrimoniales o históricas; según lo establecido en los Programas vigentes y demás disposiciones aplicables;
- d) Los colores de los anuncios que se proyecten no deberán ser en tonos brillantes, ni causar contaminación visual;
- e) Sólo podrán proyectarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo y se evitará el deslumbramiento a conductores de vehículos o peatones; y
- f) Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

## II. Anuncios electrónicos:

- a) Los anuncios podrán tener como dimensiones máximas 12.00 metros de longitud por 4.00 metros de alto;
- b) La distancia mínima entre un anuncio de estos respecto de otro igual o auto soportado deberá ser de 150 metros, considerada a partir de sus elementos más cercanos;
- c) El sistema de iluminación deberá tener un reductor que disminuya su luminosidad a 40 luxes de las 21:00 a las 06:00 horas del día siguiente;
- d) Las fuentes luminosas no deberán rebasar los 75 luxes;
- e) No estará permitido este tipo de anuncio en los lugares donde ocasionen molestias a los vecinos y cuya luz penetre el interior de las habitaciones;
- f) No se permitirá este tipo de anuncios en inmuebles destinados total o parcialmente a uso habitacional ni en áreas patrimoniales o históricas; según lo establecido en los Planos de Zonificación de los

Programas;

- g) Sólo podrán instalarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo y se evitará el deslumbramiento a conductores de vehículos o a peatones;
- h) Las demás disposiciones establecidas en este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 209.-** Los anuncios de neón se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. Únicamente podrán instalarse en vialidades comerciales o en zonas industriales, en predio o establecimientos con giro comercial y, su área máxima de anuncio será de hasta cinco metros cuadrados;
- II. La distancia mínima entre un anuncio de éstos respecto de otro igual deberá ser de 150 metros, considerada a partir de sus elementos más cercanos;
- 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 anuncio en los lugares donde ocasionen molestias a los vecinos y cuya luz penetre el interior de las habitaciones;
- VI. No se permitirá este tipo de anuncios en el Centro Histórico, en inmuebles destinados total o parcialmente a uso habitacional ni en zonas de vivienda, patrimonial o histórica; según lo establecido en los Planos de Zonificación de los Programas;
- VII. Sólo podrán instalarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo y se evitará el deslumbramiento a conductores de vehículos o peatones; y
- VIII. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 210.-** En los anuncios mixtos por la finalidad de su contenido, la marca, logotipo o signo distintivo de la persona física o moral patrocinadora podrá estar integrado al anuncio, siempre y cuando el patrocinio sea menor al cincuenta por ciento de la superficie del mismo.

**ARTÍCULO 211.-** Los anuncios de difusión fonética deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Serán de carácter transitorio y deberán sujetarse a lo que establezca el presente Reglamento, Ley de Protección al Ambiente del Estado de Guanajuato y las Normas Oficiales Mexicanas que regulan la emisión de ruido;
- II. No se permitirá este tipo de anuncios en inmuebles destinados total o parcialmente a uso habitacional ni en áreas patrimoniales o históricas; según lo establecido en los Planos de Zonificación de los Programas;
- III. Estarán permitidos en un horario exclusivo de ocho a veinte horas y el nivel máximo de volumen será de 68 decibeles, medidos conforme a las normas oficiales correspondientes; en caso de las leyes ecológicas federales o estatales o normas oficiales exigieran un número menor de decibeles, los anuncios deberán adecuarse a las nuevas medidas;
- IV. En mercados, tianguis, exposiciones o establecimientos comerciales, se podrán permitir por parte de Desarrollo Urbano. Siempre y cuando se utilicen exclusivamente en eventos de inauguración, promoción de productos, festejos o similares;
- V. Tratándose de anuncios de fuente móvil, no se permitirá en zonas restringidas determinadas por la Autoridad Municipal; el recorrido y horario de difusión deberán ser autorizados por Desarrollo Urbano; y
- VI. Las disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 212.-** El uso de propaganda o publicidad en forma de volantes, se sujetará a lo siguiente:

- I. Se autorizará, siempre que no contribuyan a la contaminación del ambiente o al deterioro de la imagen urbana; cada distribuidor de hará responsable por la publicidad arrojada en la vía pública;
- II. Queda prohibido pegar en cualquier tipo de superficie exterior este tipo de propaganda o publicidad, ya sea bienes de propiedad del dominio público. Los folletos y demás elementos de publicidad, ya sea de bienes de propiedad privada o propiedad del dominio público. Los folletos y demás elementos de publicidad no deberán de almacenarse o colocarse para su distribución en la vía pública ni obstruir la circulación peatonal y

vehicular.

Tratándose de publicidad a través de catálogos de ofertas, deberán sujetarse a lo establecido en el artículo 216, último párrafo del presente reglamento.

**ARTÍCULO 213.-** Se podrá permitir el cambio de textos, leyendas y figuras de un anuncio, durante la vigencia del permiso respectivo, siempre y cuando no se cambie la estructura del elemento. Los nuevos textos o logotipos, deberán contemplar la clasificación de los anuncios de este Reglamento.

## **CAPITULO VIII**

### **DE LOS ANUNCIOS EN INMUEBLES Y ZONAS CON VALOR ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO E HISTÓRICO**

**ARTÍCULO 214.-** Los anuncios instalados en inmuebles considerados monumentos, con valor arqueológico, artístico, histórico o patrimonial deberán apegarse a lo establecido por la legislación federal correspondiente y al presente Reglamento.

**ARTÍCULO 215.-** Para instalar anuncios en inmuebles ubicados dentro del perímetro del Centro Histórico, así como en zonas de monumentos históricos o arquitectónicos, deberán de ser tipo colonia y de preferencia de madera, cuidando que de ninguna manera deterioren la imagen urbana y arquitectónica del lugar donde se vayan a colocar y que cumplan las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**ARTÍCULO 216.-** Los anuncios o medios de publicidad en zonas patrimoniales, artísticas e históricas, además de cumplir con las disposiciones federales y estatales correspondientes, deberán:

I. Armonizar de manera cromática y formal, integrándose a las cualidades arquitectónicas o artísticas del edificio y sus elementos arquitectónicos; y

II. Respetar los máximos asignables de área de publicidad establecida. En la zona de patrimonio histórico, sitios, vialidades patrimoniales y demás que marquen los Programas, queda prohibido inscribir en un marco los anuncios rotulados o pintados con excepción de los de marcas comerciales de los establecimientos mercantiles. En estas zonas queda prohibida la colocación de anuncios de azotea en cualquier

tipo de edificaciones y anuncios auto soportados mayores de tres metros de altura.

## **CAPITULO IX ZONIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 217.-** Para los efectos de este Reglamento, el Municipio de Apaseo El Grande, Guanajuato. Se divide en comunidades y colonias.

**ARTÍCULO 218.-** Queda prohibido emitir, fijar, colocar, distribuir o usar anuncios, cualquiera que sea su clase y material, en las zonas con restricción y protegidas establecidas en los Programas y Reglamentos de Construcciones del municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato.

Queda condicionada la colocación de anuncios y elementos publicitarios en la zona habitacional establecida en los Programas y Reglamentos de Construcciones del municipio.

Queda restringida la distribución de volantes, folletos, catálogos de oferta.

**ARTÍCULO 219.-** La zona de Patrimonio Histórico, comprende el área catalogada como Centro Histórico por el Instituto Nacional de Antropología e historia. (INAH)

**ARTÍCULO 220.-** La zona de sitios Patrimoniales, comprende las áreas con valor histórico y ambiental, o con características particulares de la historia o la cultura de Guanajuato. Que se encuentran en diferentes puntos de la ciudad y fuera de la zona de Patrimonio Histórico y que hayan sido declaradas como tales por el Ayuntamiento de Apaseo el Grande, Guanajuato. Cada sitio patrimonial está constituido por la manzana de su ubicación y las vialidades que la circundan, denominándose éstas, Vialidades de Borde en Sitios Patrimoniales.

**ARTÍCULO 221.-** La zona de Equipamiento es el área que comprende el predio en el que se encuentran los usos de equipamiento urbano, establecidos por los Programas y el Reglamento de Construcciones del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato.

## **CAPITULO X DE LA OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS**

**ARTÍCULO 222.-** Para la fijación, modificación, ampliación, rotulación, ubicación, reubicación, retiro, emisión, colocación y uso de cualquiera de los medios de publicidad a que se refiere este Reglamento, se requiere obtener previamente permiso de Desarrollo Urbano, que deberá responder si concede o no dicho permiso, dentro de un plazo de ocho días hábiles, previo cumplimiento de todos los requisitos por parte del solicitante.

**ARTÍCULO 223.-** Los permisos para la instalación o difusión de anuncios se concederán previo pago en tesorería municipal de los derechos que correspondan en los términos de las disposiciones fiscales correspondientes.

No causaran los derechos a que se refiere el artículo anterior en los siguientes casos:

- I. Periódicos en tableros sobre edificios que estén ocupados por la casa editora de los mismos;
- II. Programas o anuncios de espectáculos o diversiones públicas fijadas en tableros, cuya superficie en conjunto no exceda de 2 m<sup>2</sup>, adosados precisamente en los edificios, en que se presente el espectáculo;
- III. Anuncios referentes a cultos religiosos, cuando estén sobre tableros en las puertas de los templos o en lugares específicamente diseñados para este efecto;
- IV. Adornos navideños, anuncios y adornos para fiestas cívicas nacionales o para eventos oficiales;
- V. Anuncios de eventos culturales o educativos organizados por instituciones que no persigan propósitos de lucro; y
- VI. Anuncios transitorios colocados o fijados en el interior de escaparates y vitrinas comerciales.

**ARTÍCULO 224.-** Cuando el producto o servicio que se pretenda anunciar requiera para su venta al público del registro, autorización o permiso previo de alguna dependencia federal o estatal, no se autorizará el uso de los medios de publicidad a que se refiere el presente Reglamento, hasta tanto el interesado acredite debidamente la obtención del mismo.

La publicidad relativa a alimentos, bebidas y medicamentos se ajustará a lo dispuesto en la correspondiente normatividad federal y estatal.

**ARTÍCULO 225.-** Las solicitudes de permisos para fijación o instalación de anuncios permanentes, deberán contener los siguientes datos y requisitos:

- I. Nombre y domicilio del solicitante, Registro Federal de Contribuyente o la clave Única de Registro de población; cuando se trate de persona moral deberá acreditar su existencia legal y la personalidad de los que la representen;
- II. El lugar de ubicación, difusión o distribución del anuncio;
- III. Copia de la licencia de uso de suelo o de funcionamiento vigentes correspondientes; tratándose de anuncios mayores de veinte metros cuadrados o mayores de tres metros de altura, La Licencia de construcción de la estructura del anuncio; emitidas por las autoridades competentes;
- IV. Copia de las autorizaciones, registros y permisos de otras dependencias quienes tengan injerencia en el tema;
- V. La acreditación de la propiedad o copia certificada del contrato de arrendamiento o comodato celebrado con el propietario del inmueble o vehículo en que se vaya a colocar el anuncio.
- VI. Para superficie con área de anuncios menor de veinte metros cuadrados:
  - a) Fotografía del estado actual del sitio;
  - b) El proyecto a ejecutar, dibujo, croquis o descripción que demuestre su forma, dimensiones, colores, textos y demás elementos que constituyan el mensaje publicitario;
  - c) Materiales de que está constituido; y
  - d) Cuando sean luminosos, se indicará su sistema y se verificarán que cumpla con las disposiciones técnicas establecidas en este ordenamiento;
- VII. Para superficie con área de anuncio mayor de veinte metros cuadrados cualquiera que sea su tipo, volumétricos o auto soportados mayores de tres metros de altura, deberán anexar, además:
  - a) Fotografía del estado actual del sitio;

- b) Fotomontaje con impresiones a color tamaño carta como mínimo de la perspectiva completa de la calle y la fachada del edificio en donde se pretende fijar o instalar el anuncio ya instalado;
- c) El diseño de la estructura e instalaciones, planos gráficos y la memoria de cálculo correspondiente que deberá contener los cálculos de estabilidad y seguridad del anuncio y, en su caso, de la edificación que lo sustente; así como los elementos que lo integren cuando su fijación o colocación requiera el uso de estructuras. Tanto el diseño como la memoria serán firmados por el Perito de Obra; si no se cumpliera este requisito, no se dará trámite a la solicitud;
- d) Cuando sean luminosos, se indicará su sistema y se verificarán que cumplan con las disposiciones técnicas establecidas en este ordenamiento; y
- e) Fianza que garantice la responsabilidad civil que tenga por el daño a terceros. Tratándose de Catálogos de Ofertas, los requisitos para su distribución, son los siguientes:
- f) Llenar la solicitud ante la Dirección de Desarrollo Urbano, que contendrá la siguiente información:

Indicar la ruta, horario, periodo o fechas y volumen mensual aproximado de distribución.

Los permisos para este tipo de anuncios serán anuales.

**ARTÍCULO 226.-** Los requisitos para obtener el permiso para la colocación, fijación o difusión de anuncios transitorios son los siguientes:

- I. Llenar solicitud ante Desarrollo Urbano, que contendrá la siguiente información:
  - a) Nombre y domicilio del solicitante;
  - b) Calle, número y colonia a la que corresponde el lugar de ubicación o difusión del anuncio, así como la designación exacta del lugar de su colocación;
  - c) Descripción que muestre su forma, dimensiones, colores, materiales de que está constituido, textos y demás elementos que constituyan

el mensaje publicitario. Deberán, asimismo, incluirse los datos de altura sobre el nivel de la escapa y saliente máxima sobre el anuncio, si es el caso; y

- d) Tratándose de anuncios de difusión fonética de fuente móvil deberá indicarse la ruta y horario de difusión;

**ARTÍCULO 227.-** Los permisos para anuncios permanentes autorizarán el uso de estos por un plazo de doce meses contando a partir de la fecha de expedición.

Los permisos serán prorrogables por periodos iguales si la prórroga se solicita, cuando menos, con treinta días naturales de anticipación a la fecha de vencimiento respectivo y subsistan las mismas condiciones que se hayan tomado en consideración para expedir el permiso original, en la estructura, mantenimiento y disposiciones técnicas; de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.

El permiso temporal para un anuncio transitorio podrá prorrogarse por una sola ocasión.

## **CAPITULO XI DE LA NULIDAD DE LOS PERMISOS**

**ARTÍCULO 228.-** Son nulos y no surtirán efecto alguno los permisos otorgados cuando ocurra cualquiera de los siguientes casos:

- I. Los datos proporcionados por el solicitante resulten falsos y con base a ellos se hubiera expedido el permiso;
- II. Cuando se haga mal uso de los mismos.
- III. Cuando el funcionario que la hubiere otorgado carezca de facultades para ello;
- IV. Si el propietario no cumple con las disposiciones de este Reglamento;
- V. Cuando habiéndose ordenado al propietario efectuar trabajos de conservación o mantenimiento del anuncio, no los lleve a cabo dentro del plazo que se haya señalado;
- VI. Si el anuncio se instala o coloca en lugar distinto al autorizado;
- VII. Cuando por proyectos de remodelación urbana u otras razones de interés público o de beneficio colectivo, el anuncio deba retirarse.

**ARTÍCULO 229.-** La cancelación será dictada por la autoridad que otorgó la licencia, con excepción de la mencionada en la fracción I del artículo anterior, de la que conociera el titular del Ramo, previa audiencia del interesado, a quien se le notificará personalmente en su domicilio que se ha iniciado el procedimiento de cancelación o, si no se encuentra, por medio de cédula que se dejará en poder de la persona que se halle en el domicilio.

**ARTÍCULO 230.-** Contra la resolución que declare la cancelación de una licencia, procede el recurso de inconformidad, el que se interpondrá por escrito ante el juzgado municipal.

**ARTÍCULO 231.-** Los permisos no serán renovables cuando:

- I. Se trate de los casos de nulidad a que se refiere el artículo anterior;
- II. Habiéndose ordenado al titular del permiso respectivo, efectuar trabajos de conservación y mantenimiento el anuncio, de sus estructuras o de sus instalaciones y no los efectuó dentro del plazo que se haya señalado;
- III. El anuncio se fije, coloque o difunda en el sitio distinto al autorizado;
- IV. Por razones de proyectos de mejoramiento de la imagen urbana por Programa de Planeación y Desarrollo Urbano o Planes Parciales, en la zona donde esté colocado ya no se permita esa clase de anuncios;
- V. Durante la vigencia del permiso apareciere o sobreviniere alguna de las causas que en este Reglamento se señalan para no autorizar un anuncio, o cuando el mismo resulte contrario a alguna de las prohibiciones o restricciones que se consignan en este ordenamiento;
- VI. Exista colapso, caída o falla estructural del anuncio o ponga en riesgo la edificación donde se encuentre ubicado o las colindantes;
- VII. Por reincidencia de infracción a este Reglamento; y
- VIII. En cumplimiento de una orden expedida por una autoridad judicial o administrativo.

## **TITULO V**

### **INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y EQUIPAMIENTO URBANO**

## **CAPÍTULO I**

### **VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN**

**ARTÍCULO 232.-** Vía pública es todo espacio de uso común, que por disposiciones de la Autoridad Administrativa se encuentra destinada al libre tránsito de conformidad con los ordenamientos legales de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. Es también característica propia de la vía pública el servicio para la aireación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limitan; para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de obra pública o de un servicio público.

Este espacio está limitado por la superficie derivada de la generatriz vertical, que sigue al alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

**ARTÍCULO 233.-** Las vías públicas, lo mismo que todos los demás bienes de uso común o destinado a un servicio público, son inalienables e imprescriptibles, y se regirán por las disposiciones legales de la materia.

**ARTÍCULO 234.-** En la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objetos, sustancias u otras cosas peligrosas, que produzcan daños a cualquier servicio público, obra o instalación perteneciente al Municipio, que existan en una vía pública o en otro inmueble de uso común o destinado al servicio público, la reparación de los daños será por cuenta del dueño de la obra, vehículo o sustancia peligrosa.

Si el daño se causa al hacerse uso de una concesión o de un permiso de cualquier naturaleza, que haya otorgado la Autoridad Municipal correspondiente, podrá suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado.

## **CAPÍTULO II**

### **USO DE LA VÍA PÚBLICA**

**ARTÍCULO 235.-** Ningún particular ni Autoridad puede ejecutar construcciones, modificaciones o reparaciones en la vía pública, ni ejecutar obra que de alguna manera modifiquen las existentes, sin licencia de la dirección de desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 236.-** 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 correspondiente.

**ARTÍCULO 237.-** Los cortes en aceras y guarniciones, para la entrada de vehículos a los predios, no deberán entorpecer ni hacer molesto el tránsito de peatones, y la dirección de desarrollo urbano pueden prohibirlos y ordenar el empleo de rampas móviles.

**ARTÍCULO 238.-** La ruptura del pavimento o banquetas en la vía pública, para la ejecución de obras públicas y privadas, requerirá licencia previa de la dirección de desarrollo urbano quien fijará, en cada caso, las condiciones bajo las cuales se concedan. El solicitante estará obligado a la reparación correspondiente o al pago de ésta, si la hiciera la dirección de desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 239.-** Ningún elemento estructural, arquitectónico o de protección situado en una altura menor de dos metros cincuenta centímetros podrán sobresalir del alineamiento. Los que se encuentran a mayor altura se sujetarán a lo siguiente:

- I. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada como pilastras, jardineras, marcos de puertas y ventanas, repizones, cornisas y cejas, podrán sobresalir del alineamiento hasta diez centímetros;
- II. Los balcones abiertos, los voladizos, salientes y marquesinas, podrán sobresalir del alineamiento hasta cincuenta centímetros. Las marquesinas no podrán usarse como piso cuando estén construidas sobre la vía pública;
- III. Las rejas en ventanas, podrán sobresalir del alineamiento hasta quince centímetros;
- IV. Las hojas de las 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; y cuando se localicen en planta baja no podrán ser de las abatibles si obstruyen el paso peatonal;
- V. Las cortinas de sol serán enrollables o plegadizas. Cuando estén desplegadas, se sujetarán a los lineamientos establecidos en la fracción II de este artículo, y;
- VI. Los toldos de protección frente a la entrada de los edificios, se colocarán sobre estructuras desmontables, pudiendo sobresalir del alineamiento del ancho de la acera, disminuido en cincuenta centímetros;

Los propietarios de las marquesinas, cortinas de sol y toldos de protección, están obligados a conservarlos en buen estado y presentación decorosa.

Las licencias que se expidan para los efectos de este artículo, tendrán siempre el carácter de revocables.

**ARTÍCULO 240.-** 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 acera. Para ello los propietarios deberán tener su descarga pluvial dentro de los muros de la construcción, de tal manera que no salga hacia la vía pública.

### **CAPÍTULO III NOMENCLATURA**

**ARTÍCULO 241.-** La nomenclatura tiene por objeto identificar y facilitar la localización de vialidades urbanas, parques, jardines, plazas y bienes de uso común, así como de las colonias, fraccionamientos y comunidades, propiciando de este modo su ordenamiento.

**ARTÍCULO 242.-** 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 comunidades o localidades y sus reservas para el crecimiento futuro.

**ARTÍCULO 243.-** La Dirección de Desarrollo Urbano será el responsable de mantener actualizada la Cartografía Municipal, donde se incluirán las modificaciones a la nomenclatura oficial y las asignaciones de nomenclatura de nueva creación.

**ARTÍCULO 244.-** En los asentamientos irregulares, la Dirección de Desarrollo Urbano colocará nomenclatura, siempre y cuando se encuentre en proceso de regularización.

**ARTÍCULO 245.-** Las personas que habiten en el Municipio ya sean domiciliados o transeúntes y los desarrolladores, tendrán las prohibiciones siguientes:

- I. Dañar, obstaculizar, ocultar o quitar las placas de nomenclatura o los señalamientos que indiquen la numeración oficial;

- II. Borrar, modificar o 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;
- IV. Cambiar la nomenclatura o numeración oficial, sin la autorización correspondiente; y,
- V. Incumplir con la colocación del número oficial, dentro del plazo que la Dirección haya determinado.

**ARTÍCULO 246.-** La nomenclatura deberá ser uniforme, para lo cual las propuestas de asignación deberán regirse bajo los lineamientos siguientes:

- I. Proponer nombres o denominación nuevos no existentes en la cartografía básica de nomenclatura ni en el nomenclátor;
- II. Que corresponda a una familia temática, claramente reconocible como tal;
- III. 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 es, o fue alguien sobresaliente en cualquier aspecto, habiendo sido protagonistas de un acto heroico, altruista, científico, de mérito cívico, o bien, que se hubiere distinguido por servicios prestados al municipio, al estado o a la patria, para lo cual se referirá su nombre completo y correcto;
- V. Procurar que se resalten las tradiciones, eventos y fechas históricas en que se conmemoren sucesos importantes;
- VI. Que sea en idioma español con excepción de nombres propios y lenguas o dialectos nativos de los Estados Unidos Mexicanos; y,
- VII. Que la nomenclatura no tenga palabras confusas, ofensivas, injuriosas o contrarias a las buenas costumbres.

**ARTÍCULO 247.-** Para resolver los problemas de nomenclatura, la Dirección de Desarrollo Urbano 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 comunidad;
- 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 comunidad, tenga designada dos o más nomenclaturas; y,
- V. Asignar a las vialidades urbanas en zonas regularizadas, a las cuales no se les haya designado nomenclatura, alguna que no esté en la cartografía básica de nomenclatura ni en el nomenciótor y que corresponda a la familia temática de la zona.
- VI. La Dirección de Desarrollo Urbano, podrá por excepción, determinar que permanezca nomenclatura distinta en todo lo largo de los cauces correspondientes a las vialidades, cuando sea relevante y trascendente, el arraigo de la nomenclatura existente, por las tradiciones, eventos y fechas históricas.

**ARTÍCULO 248.-** Cuando dos o más vialidades urbanas, parques, jardines, plazas, colonias, fraccionamientos o comunidades, ostenten la misma nomenclatura, la Dirección de Desarrollo urbano, 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.

### **Sección Primera**

### **DE LAS PLACAS DE NOMENCLATURA**

**ARTÍCULO 249.-** 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 comunidad al cual pertenecen, cuyo objeto es su identificación.

**ARTÍCULO 250.-** Las placas de nomenclatura y número oficial, deberán ajustarse a los estándares y diseños que marca este reglamento, los datos que se deban contener en las mismas serán determinados por la Dirección de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 251.-** Para el diseño, autorización y especificaciones de fabricación de las placas de nomenclaturas y número oficial, la Dirección de Desarrollo Urbano se auxiliará de cualquier otra área de la administración que considere oportuna.

**ARTÍCULO 252.-** El Ayuntamiento, será el responsable de reponer y colocar las placas de nomenclatura que se encuentren en notable deterioro o las que hicieren falta.

En los casos en que la colocación de la nomenclatura corra a cargo de donadores o desarrolladores, la Dirección determinará los lugares y condiciones de colocación y vigilará su cumplimiento.

**ARTÍCULO 253.-** 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, en postes ubicados en el cruce de la vialidad y en última instancia, 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 254.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, 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 255.-** Una vez que la Dirección de Desarrollo Urbano tenga conocimiento que alguna vialidad urbana, parque, jardín o plaza, carecen de placa de nomenclatura, procederá a su colocación.

**ARTÍCULO 256.-** 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 de Desarrollo Urbano le señale.

## **Sección Segunda**

### **DE LOS CONVENIOS PARA LA NOMENCLATURA**

**ARTÍCULO 257.-** El Municipio podrá celebrar convenios con personas físicas o jurídicas colectivas para la donación de placas de nomenclatura, cubriendo con los estándares determinados por la Dirección.

Una vez aprobada la donación, el donador podrá imprimir su logotipo, razón social y/o nombre, en un espacio que no será mayor del 18% de la superficie total de la placa de nomenclatura y sin que la impresión impida la visibilidad de los datos determinados por la Dirección.

En ningún caso, se autorizará que el donador de las placas de nomenclatura, imprima textos o imágenes con mensajes ofensivos, injuriosos o contrarios a las buenas costumbres o que promuevan el consumo de tabaco y bebidas alcohólicas.

**ARTÍCULO 258.-** El contrato o convenio de donación a que se refiere el artículo anterior, deberá contener en sus cláusulas:

- I. Nombre y domicilio de las partes;
- II. Objeto y duración del contrato;
- III. El diseño y características de fabricación que tendrán las placas de nomenclatura;
- 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 responsable de ello;
- VII. La persona responsable del retiro de las placas de nomenclatura, una vez que opere alguna de las causas de terminación del contrato o convenio y el lugar donde se depositarán;
- VIII. Derechos y obligaciones de las partes;
- IX. Causas de terminación del contrato o convenio; y,
- X. Las demás que acuerde el Ayuntamiento.

#### **Capítulo IV**

#### **DE LA NUMERACIÓN OFICIAL**

**ARTÍCULO 259.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, previa solicitud, señalará para cada predio de propiedad pública o privada, el número que corresponda a la entrada del mismo, siempre y cuando tenga frente a la vía pública.

**ARTÍCULO 260.-** La Dirección de Desarrollo Urbano dará aviso al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Municipio, dependiente de la Secretaría de Gobierno del Estado, a la Dirección de Catastro, dependiente de la Secretaría de Planeación y Finanzas del mismo, así como a la Administración de Correos dependiente de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, de los cambios que ordene en la nomenclatura y denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas, y en la numeración tanto oficial como de los particulares.

**ARTÍCULO 261.-** El número oficial debe ser colocado en parte visible de la entrada de cada predio y tener características tales que lo hagan legible a veinte metros de distancia.

**ARTÍCULO 262.-** La numeración oficial se asignará por centenas para cada cuadra y comenzará a partir del eje que se determine, continuando en forma ascendente en múltiplos de dos, correspondiendo serie de números pares para la acera del lado izquierdo y serie de números noes para la acera del lado derecho.

**ARTÍCULO 263.-** En los casos de calles que por una acera se cuente con cuadras de menor longitud en comparación con la otra acera, la numeración se asignará sobre la base de la cuadra de mayor longitud y las más cortas tendrán continuidad en la numeración dentro del mismo ciento.

**ARTÍCULO 264.-** En las calles que presenten giros o vueltas sin importar el ángulo y conserven la misma nomenclatura, la numeración será continua.

**ARTÍCULO 265.-** 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 vía pública.

**ARTÍCULO 266.-** 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 caso de que exista incongruencia en la numeración oficial, para resolver dicho problema, se deberá regularizar tal situación de tal manera que exista una serie completa y coherente a partir del eje determinado por la Dirección, para lo cual se podrán utilizar letras sucesivas, a partir de la letra "A" y la que le siga conforme al abecedario.

En todo momento la Dirección, podrá realizar levantamientos de campo, campañas y acciones de regularización y actualización de la cartografía, para corregir la numeración existente en colonias y comunidades.

**ARTÍCULO 267.-** Cuando se autorice la 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 asignado y a las siguientes fracciones se le asignará el mismo número seguido de la letra "A" y la que le siga conforme al abecedario, según el número de fracciones de que se trate.

Para el caso de una fusión de dos o más fincas, lotes baldíos o predios, la Dirección asignará un solo número oficial al predio resultante; refiriendo el primer número en la secuencia de los predios fusionados y cancelando la numeración de los demás predios.

**ARTÍCULO 268.-** En relación a fincas, lotes baldíos o predios que se encuentren ubicados en una esquina, el número oficial que se le asignará será el que corresponda a su frente principal, autorizado por la Dirección.

**ARTÍCULO 269.-** Tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio, corresponde a los desarrolladores el colocar afuera de cada finca o predio y en lugar visible, el número oficial que la Dirección haya autorizado.

En casos diversos al señalado en el párrafo anterior, cada propietario deberá colocar el número oficial que se le haya asignado por la Dirección y dentro del plazo que la misma le otorgue.

**ARTÍCULO 270.-** Para condominios horizontales y verticales, la Dirección asignará un número oficial para todo el predio de acuerdo a donde se defina su acceso, siendo que para cada vivienda, local, departamento o unidad que se encuentre en su interior será el desarrollador quien determinará la identificación de cada uno de ellos.

**ARTÍCULO 271.-** 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 le sea fijado y conservar el número oficial anterior, agregando la palabra "antes", por el tiempo que marque la propia Dirección.

Dicho cambio lo notificará la Dirección a las Dependencias Municipales correspondientes y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

**ARTÍCULO 272.-** 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 273.-** Corresponde a la Dirección hacer constar en sus archivos cualquier cambio de numeración oficial, donde se incluirá tanto el anterior como el actual.

## **CAPÍTULO V ALINEAMIENTOS**

**ARTÍCULO 274.-** El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, o con la futura vía pública determinada en los proyectos aprobados por las autoridades correspondientes.

**ARTÍCULO 275.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, a solicitud del propietario de un predio en donde precise el uso que pretenda dar al mismo, expedirán un documento con los datos del alineamiento oficial, en el que se fijarán las restricciones específicas de cada zona o las particulares de cada predio, ya sé que se encuentren establecidas por los Órganos de Planificación o por la Dirección de Desarrollo Urbano conforme a lo dispuesto por el artículo 2 de este Reglamento. Esta constancia será válida durante 180 días.

**ARTÍCULO 276.-** La ejecución de toda obra nueva, la modificación o ampliación de una existente, requiere para la expedición de la licencia respectiva, la presentación de la constancia del alineamiento oficial.

**ARTÍCULO 277.-** El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señalen en este reglamento y se establecerá por la Dirección en el número oficial o dictamen de congruencia.

Cuando por razón del alineamiento, la afectación sea de por lo menos el 30% de la superficie del predio, se turnará a la Comisión de Hacienda para que resuelva lo conducente.

En el caso de que la afectación sea menor a 10% de la superficie total del predio, el pago por derechos de tramitación será gratuito, previa autorización del Tesorero Municipal.

**ARTÍCULO 278.-** Cuando los inmuebles no cuenten con alineamiento, número oficial o el establecimiento sea 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 Plan de Ordenamiento Territorial, el interesado deberá solicitar el dictamen para el alineamiento oficial.

**ARTÍCULO 279.-** La Dirección expedirá los documentos que consignen el alineamiento en base a las restricciones del Plan de Ordenamiento Territorial, y el número oficial del predio en cuestión, previa solicitud del propietario, poseedor o usufructuario, en formato único de trámite debidamente requisitado, en términos del capítulo anterior.

**ARTÍCULO 280.-** Si entre la expedición de alineamiento, donde se establecen las restricciones del Plan de Ordenamiento Territorial, y la presentación del permiso de construcción se hubiere modificado el alineamiento en los términos del artículo 279 de este título, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

Si las modificaciones ocurrieran después de concedido el permiso de construcción, 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 281.-** Para predios en proceso de regularización o los predios rústicos y restos de predios sin referencias claras respecto al alineamiento, se marcarán las restricciones y/o afectaciones marcadas en la constancia de alineamiento expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 282.-** A la solicitud de alineamiento de predio, cuando la calle de su ubicación no cuente con banquetas, pavimentos, servicios o exista la proyección de vialidades, se deberá anexar también, copia de la escritura de propiedad.

## **TITULO VI CONSTRUCCIONES**

### **CAPÍTULO I LICENCIAS**

**ARTÍCULO 283.-** Para ejecutar cualquier tipo de obra, instalaciones públicas o

privadas en la vía pública, en predios de propiedad pública o particular, es necesario obtener licencia de la Dirección de Desarrollo Urbano previo otorgamiento del permiso de uso de suelo.

**ARTÍCULO 284.-** Las licencias sólo podrán concederse a los Peritos, salvo el caso dispuesto en el artículo 287 de este Reglamento, en que podrán expedirse a propietarios.

**ARTÍCULO 285.-** Para obtener la licencia de construcción es necesario solicitarla por escrito y acompañando los siguientes documentos:

- I. Constancia de alineamiento y de número oficial;
- II. Los títulos que acrediten la propiedad y acreditar la representación legal, en su caso;
- III. Certificación del Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Apaseo el Grande, de que se cuenta con la toma de agua correspondiente;
- IV. Dos tantos del proyecto de la obra, en planos a escala debidamente acotados y especificados, en los que se deberán incluir por lo menos las plantas de distribución, el corte sanitario, las fachadas, la localización de la construcción dentro del predio y planos estructurales, firmados por el propietario y el Perito de obra, y;
- V. Resumen del criterio y sistema (Memoria estructural) adoptados para el cálculo firmado por el Perito.

**ARTÍCULO 286.-** Para obtener licencia de autoconstrucción, de ampliación o reparación, que no exceda de 56 m<sup>2</sup>, se deberá solicitar por escrito acompañando los siguientes documentos:

- I. Constancia de alineamiento y número oficial;
- II. En plano o croquis de la distribución de los espacios construidos y por construir a escala 1:100 o 1:50, señalando claramente:
  - a) Los espacios construidos, por medio de líneas diagonales;
  - b) Las medidas de estos planos;
  - c) Ubicación de puertas y ventanas;

- d) Ubicación de los servicios sanitarios y los drenajes, y;
- e) Fachadas y cortes.

**ARTÍCULO 287.-** Toda licencia causará derechos que serán fijados de acuerdo con las tarifas que estén en vigor.

**ARTÍCULO 288.-** Si en un plazo de treinta días la licencia no se expidiere por falta de pago de los derechos correspondientes, se cancelará la solicitud respectiva.

**ARTÍCULO 289.-** El tiempo de las vigencias de las licencias de construcción que expida la Dirección de Desarrollo Urbano, estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

**ARTÍCULO 290.-** La Dirección de Desarrollo Urbano tendrá facultades para fijar el plazo de vigencia de cada Licencia de Construcción de acuerdo con las bases siguientes:

- I. Para la construcción de obras con superficies hasta de 300 m<sup>2</sup>, la vigencia máxima será de doce meses;
- II. Para la construcción de obras con superficies hasta de 1000 m<sup>2</sup>, de veinticuatro meses, y;
- III. Para la construcción de obras con superficies superior a los 1000 m<sup>2</sup>, hasta de treinta y seis meses.

**ARTÍCULO 291.-** Cuando al construir un tapial se invada la acera en fajas con anchura superior a cincuenta centímetros, deberá solicitarse licencia. La ocupación de fajas con anchura menor, quedará autorizada por la licencia de obra.

**ARTÍCULO 292.-** Se requerirá licencia para excavar en la vía pública con el fin de conectar el drenaje o el agua potable a la red Municipal. Esta licencia se otorgará con las disposiciones y especificaciones que señale la dirección de desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 293.-** Terminado el plazo señalado para una obra sin que ésta haya concluido, para continuarla deberá solicitarse prórroga de la licencia y cubrir los derechos correspondientes.

**ARTÍCULO 294.-** Se podrán registrar las obras ejecutadas total o parcialmente, sin licencia, siempre que cumplan con las disposiciones de este Reglamento. Si a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano la obra amerita modificaciones, las exigirán al propietario fijándole un plazo para su ejecución.

**ARTÍCULO 295.-** La expedición de las licencias contempladas en este Capítulo, se sujetarán a las restricciones contempladas en el Plan Director de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 296.-** No se expedirá licencia para construir en fraccionamientos o lotes provenientes de división de predios no aprobados por la Dirección de Desarrollo.

**ARTÍCULO 297.-** Para que los notarios puedan autorizar escrituras relativas a dichos fraccionamientos o lotes, requerirán que se les exhiban el comprobante de haber sido aprobada la traza por la Dirección de Desarrollo Urbano, y harán mención de él en la escritura, agregándolo al apéndice respectivo.

**ARTÍCULO 298.-** Las obras que a continuación se enumeran, se exceptúan de la obligación señalada en el artículo 284 de este Reglamento:

- I. Resanes y aplanados interiores;
- II. Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales;
- III. Pintura interior;
- IV. Reparación de albañales;
- V. Reparación de tuberías de agua o instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- VI. Colocación de madrinas de techos de madera, y;
- VII. Obras urgentes para prevenir accidentes, debiendo dar aviso a la dirección de desarrollo urbano dentro de las 24 horas siguientes, contados a partir de la iniciación de las obras.

**ARTÍCULO 299.-** Cuando se trate de obras, construcciones, reparaciones o modificaciones en inmuebles ubicados dentro de las zonas típicas a conservar, las licencias se sujetarán a las disposiciones establecidas en el Capítulo III, del Título IV de este Reglamento.

## **CAPÍTULO II**

### **AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN**

**ARTÍCULO 300.-** Los propietarios están obligados a manifestar a la Dirección de Desarrollo Urbano la terminación de las obras ejecutadas en sus predios en un plazo no mayor de quince días, contados a partir de la conclusión de las mismas.

**ARTÍCULO 301.-** Recibida la terminación de obras, la Dirección de Desarrollo Urbano ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos y restricciones señalados en la licencia respectiva y si la construcción se ajusta a los planos arquitectónicos, y de ser el caso se requerirá el visto bueno a las medidas de seguridad señaladas por Protección Civil.

**ARTÍCULO 302.-** La Dirección de Desarrollo Urbano permitirá diferencias en las obras ejecutadas con respecto al proyecto aprobado, siempre que no afecten las condiciones de seguridad, servicio y salubridad.

**ARTÍCULO 303.-** Cuando la construcción cumpla con lo establecido en el artículo 302 de este Reglamento la Dirección de Desarrollo Urbano autorizará su uso y ocupación.

### **CAPÍTULO III**

#### **PROYECTO ARQUITECTÓNICO: GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 304.-** La Dirección de Desarrollo Urbano determinará las características de los edificios y lugares en que éstos puedan autorizarse, según sus diferentes clases y usos, para lo cual se tomará en cuenta el Plan Director de Desarrollo Urbano junto con otras Leyes y Reglamentos de la materia.

**ARTÍCULO 305.-** La Dirección de Desarrollo Urbano aprobará o rechazará los proyectos arquitectónicos de acuerdo con sus características generales y particulares.

**ARTÍCULO 306.-** Los proyectos para edificio de uso mixto se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones relativas.

**ARTÍCULO 307.-** Los proyectos deberán incluir las máximas seguridades contra incendio y aquellas que señale Protección Civil.

**ARTÍCULO 308.-** El proyecto arquitectónico de una edificación deberá permitir una estructuración eficiente para resistir las acciones que puedan afectar la estructura.

El proyecto arquitectónico de referencia permitirá una estructuración regular que cumpla con los requisitos que establezcan en las Normas Técnicas Complementarias de Diseño Sísmico. Las edificaciones que no cumplan con dichos requisitos de regularidad se diseñarán para condiciones sísmicas más severas, en la forma que se especifique en las normas mencionadas.

**ARTÍCULO 309.-** Toda edificación deberá separarse de sus linderos con predios vecinos mediante una barda de colindancia, a una distancia cuando menos igual a la que se señala en el Artículo 321 de este reglamento, el que regirá también las separaciones que deben dejarse en juntas de edificación entre cuerpos distintos de una misma edificación, los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de edificación deberán quedar libres de toda obstrucción.

Las separaciones que deben dejarse en colindancias se indicarán claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales.

**ARTÍCULO 310.-** 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 311.-** Los elementos no estructurales que puedan restringir las deformaciones de la estructura, o que tengan un peso considerable, muros divisorios, de colindancia y de fachada, pretilos y otros elementos rígidos en fachadas, escaleras y equipos pesados, tanques, tinacos y casetas, deberán ser aprobados en sus características y en su forma de fijación por el Perito de Obra en Seguridad Estructural en obras en que éste sea requerido.

El mobiliario, los equipos y otros elementos cuyo volteo o desprendimiento pueda ocasionar daños físicos o materiales, como libreros altos, anaqueles y tableros eléctricos o telefónicos, deberán fijarse.

**ARTÍCULO 312.-** 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 aprobado por el Perito de Obra o por el Responsable Solidario en Seguridad Estructural en obras en que éste sea requerido; en todo caso, dichos elementos se sujetarán a las disposiciones que al respecto establece el título octavo de los anuncios, de este reglamento.

**ARTÍCULO 313.-** Cualquier perforación o alteración en elemento estructural para alojar ductos o instalaciones deberá ser aprobado por el Perito de Obra o por el Responsable Solidario en Seguridad Estructural en su caso, 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.

**ARTÍCULO 314.-** Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención y atención a emergencias, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el municipio, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este título para cada tipo de edificación, en las Normas Técnicas Complementarias de la Arquitectura e Instalaciones y las demás disposiciones legales aplicables de la materia.

**ARTÍCULO 315.-** 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 dos metros cincuenta centímetros sobre el nivel de banqueteta, podrán sobresalir del alineamiento hasta 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 sesenta 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 banqueteta tenga una anchura menor de un metro de ancho no se permitirán los balcones.

Las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento solo sesenta centímetros y sin exceder siempre, el ancho de la banqueteta, en primer y subsecuentes niveles, y 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 dos metros con cincuenta centímetros sobre el nivel de la banqueteta, estas disposiciones no son aplicables a las zonas históricas.

**ARTÍCULO 316.-** Ningún punto del edificio podrá estar a mayor altura que dos veces de su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto a la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de este artículo, se localizará a cinco metros hacia dentro del alineamiento de la acera opuesta.

La altura de la edificación deberá medirse a partir de la cota media de la guarnición de la acera en el tramo de calle correspondiente al frente del predio.

La Dirección podrá fijar otras limitaciones a la altura de los edificios en determinadas zonas, de acuerdo con los Artículos 316 y 317 de este reglamento.

**ARTÍCULO 317.-** Cuando una edificación se encuentre ubicada en la esquina de dos calles de anchos diferentes, la altura máxima de la edificación con frente a la calle angosta podrá ser igual a la correspondiente a la calle más ancha, hasta una distancia equivalente a dos veces el ancho de la calle angosta, medida a partir de la esquina, el resto de la edificación sobre la calle angosta tendrá como límite de altura el señalado en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 318.-** La superficie construida máxima permitida en los predios será la que se determine, de acuerdo con las intensidades de uso del suelo y densidades máximas establecidas en el PMDUOET y mencionadas en las Normas Técnicas Complementarias.

Para efectos de este artículo, las áreas de estacionamiento no contarán como superficie construida, en su coeficiente urbano denominado CUS, siempre y cuando el destino del inmueble no sea estacionamiento público permissionado.

Las normas para los usos y destinos del suelo, incluyendo los COS, CAS y CUS se enuncian dentro de las normas técnicas, para su referencia.

**ARTÍCULO 319.-** Sin perjuicio de las superficies construidas máximas permitidas en los predios, establecidos en el artículo anterior, para lograr la recarga de los mantos acuíferos, se deberá permitir la filtración de agua de lluvia al subsuelo, por lo que las futuras construcciones proporcionarán un porcentaje de la superficie del predio, preferentemente como área verde, en el que se deberá plantar un árbol de dos metros de altura como mínimo por cada nueve metros cuadrados destinados al CAS, de especies que sean compatibles al sitio y de acuerdo a lo establecido en el Documento técnico base del inventario de especies vegetales nativas del Estado de Guanajuato, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, en tanto el Municipio no cuente con la paleta vegetal propia. En caso de utilizarse pavimento éste será permeable y deberá contar con cajetes para la plantación de árboles conforme a lo señalado en este artículo.

Los predios con área menor de quinientos metros cuadrados deberán dejar sin construir como mínimo las áreas establecidas en el PMDUOET y que se enuncian dentro de las normas técnicas, para su referencia.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentra ubicado el predio, se dificulte la filtración o ésta resulte inconveniente, la Dirección podrá autorizar medios alternativos para la filtración o el aprovechamiento de las aguas pluviales.

Quedan exceptuados de la aplicación de este artículo los predios e inmuebles ubicados dentro del primer cuadro de la ciudad definido en el manual de imagen urbana para el primer cuadro de la ciudad de Apaseo el Grande, Guanajuato.

**ARTÍCULO 320.-** Las edificaciones que, conforme al PMDUOET, tengan intensidad media o alta, cuyo límite posterior sea orientación norte y colinde con inmuebles de intensidad baja o muy baja, deberán conservar una restricción hacia dicha colindancia del quince por ciento de su altura máxima, sin perjuicio de cumplir con lo establecido en este reglamento para patios de iluminación y ventilación.

Se deberá verificar que la superación de edificios nuevos con predios o edificios colindantes cumplan con lo establecido en el Artículo 317 de este reglamento, el PMDUOET y sus Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 321.-** La separación entre edificios de habitación plurifamiliar de hasta cincuenta viviendas será cuando menos la que resulte de aplicar la dimensión mínima establecida en este reglamento para patios de iluminación y ventilación de acuerdo al tipo del local y a la altura promedio de los paramentos de los edificios en cuestión.

En conjuntos habitacionales de más de cincuenta viviendas la separación entre edificios en dirección Norte-Sur será por lo menos del sesenta por ciento de la altura promedio de los mismos y en Dirección Este-Oeste será por lo menos del cien por ciento.

**ARTÍCULO 322.-** Las edificaciones según su tipo, deberán contar como mínimo con las dimensiones, características y los espacios para estacionamientos de vehículos que se establecen en las Normas Técnicas Complementarias.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **EDIFICACIÓN Y ESPACIOS SIN CONSTRUIR**

**ARTÍCULO 323.-** Toda edificación con piezas habitables, excluyendo los servicios, que estén a una altura mayor de trece metros sobre el nivel de la acera, deberán tener en servicio por lo menos un ascensor para personas.

**ARTÍCULO 324.-** Ningún punto de un edificio podrá estar a mayor altura que 1.75 veces su distancia al parámetro vertical correspondiente al alineamiento opuesto de la calle.

**ARTÍCULO 325.-** En plazas y jardines, el alineamiento opuesto se localizará a cinco metros de la guarnición o en el límite interior de la acera, si ésta tiene más de cinco metros de anchura. La altura deberá contarse sobre la costa media de las guarniciones de la acera en el tramo de calle correspondiente al frente del predio.

**ARTÍCULO 326.-** En el caso de que hubiere proyecto de planificación, regirán las alturas señaladas en éste.

**ARTÍCULO 327.-** Respecto de edificios ubicados en esquinas de calles con anchuras diferentes, la altura de la fachada en el alineamiento de la calle angosta podrá ser la de la fachada en el alineamiento de la calle ancha, hasta una distancia equivalente a una y media de anchura de la calle angosta, a partir de la esquina.

**ARTÍCULO 328.-** Los edificios deberán tener los espacios sin construir que sean necesarios para lograr una buena iluminación y ventilación.

**ARTÍCULO 329.-** En la planta baja de hoteles, oficinas y escuelas, debe dejarse como área de dispersión mínima en vestíbulos, patios, plazas y pasillos el uno por ciento de la suma del área construida.

**ARTÍCULO 330.-** En las salas de espectáculos, centros de reunión y similares, el área de dispersión será por lo menos de 25 decímetros cuadrados por concurrente, debiendo quedar adyacente a la vía pública por lo menos la cuarta parte de dicha área, pudiendo suministrar hasta tres cuartas partes correspondientes en vestíbulos interiores.

**ARTÍCULO 331.-** En las salas de espectáculos cuyo cupo no esté definido, así como en los templos, para los efectos del artículo anterior se supondrá que corresponde un concurrente por cada 50 decímetros cuadrados de sala de reunión.

**ARTÍCULO 332.-** En los edificios industriales, la Dirección de Desarrollo Urbano, fijará las limitaciones propias en cada caso.

**ARTÍCULO 333.-** Las áreas de dispersión en edificios de uso mixto, serán por lo menos iguales a la suma de las que se requieran para cada fin, salvo que se demuestre que no existe superposición de horarios en su funcionamiento.

**ARTÍCULO 334.-** Las edificaciones, según su destino se clasifican en:

- I. Edificios para habitación;
- II. Edificios para comercios y oficinas;
- III. Edificios para la educación;
- IV. Instalaciones deportivas;
- V. Edificios para baños;
- VI. Edificios para hospitales;
- VII. Industrias;
- VIII. Salas de espectáculos;
- IX. Centros de reunión;
- X. Edificios religiosos;
- XI. Estacionamientos, garajes y terminales, y;
- XII. Feria con aparatos.

**ARTÍCULO 335.-** Las salas de espectáculos, los centros de reunión, los edificios para espectáculos deportivos y las ferias con aparatos mecánicos, sólo se autorizará el funcionamiento cuando los resultados de las pruebas de carga y de sus instalaciones sean satisfactorios. Esta autorización deberá recavarse anualmente ante la Dirección de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 336.-** Las edificaciones a que se refiere el artículo 284 de este Reglamento, se sujetarán a las disposiciones legales vigentes en materia de:

- I. Especificaciones de proyecto en relación a espacios y elementos que integran el mismo;
- II. Circulaciones;
- III. Dimensiones y superficies;
- IV. Iluminación y ventilación;
- V. Iluminación artificial;
- VI. Instalación hidráulica y sanitaria;

VII. Instalación eléctrica, mecánica y especiales, y;

VIII. Protección contra incendio.

**ARTÍCULO 337.-** Las edificaciones de los incisos III, IV, VII, VIII, IX, XI, y XII enumeradas en el artículo 335 de este Reglamento, además de la constancia de alineamiento, para que pueda otorgarse Licencia de Construcción, ampliación, adaptación o modificación, será requisito indispensable que se apruebe su ubicación conforme a las disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 338.-** Para otorgar la Licencia de Construcción en edificios para baños, se deberá previamente recabar la autorización o permiso correspondiente de la secretaría de salud.

**ARTÍCULO 339.-** Para expedir la Licencia de Construcción a industrias que por su importancia y por la naturaleza de sus actividades y desechos impliquen riesgos, deberán ubicarse fuera de la zona urbana. Si las molestias son tolerables, se ubicarán en cualquier zona siempre que no existan prohibiciones o restricciones en la misma.

**ARTÍCULO 340.-** Los proyectos para edificios, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones y normas que establezcan el PMDUOET y el Código y las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 341.-** En el PMDUOET se fijarán las distintas zonas en las que, por razones de planificación urbana se divida el municipio y determinarán el uso al que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase, altura e intensidad de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ellos sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en el Código.

**ARTÍCULO 342.-** En el PMDUOET se establecen las restricciones necesarias para la construcción o para uso de los bienes inmuebles, en fraccionamientos, en lugares o en predios específicos.

Estará prohibido el derribo de árboles, salvo casos expresamente autorizados por la Dirección de Ecología y la legislación ambiental estatal.

La Dirección hará que se cumplan las restricciones impuestas a los predios con fundamento en el Código y el PMDUOET.

**ARTÍCULO 343.-** La Dirección determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos tales como viaductos, pasos a desnivel e inferior e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse

excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras previa autorización especial de la Dirección, la que señalará las obras de protección que sean necesarias realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados.

En caso de daños originados a terceros por la ejecución de las obras, será a cargo de a quién se le otorgue el permiso.

**ARTÍCULO 344.-** Si las determinaciones del PMDUOET modificaran el alineamiento oficial de un predio, el propietario, poseedor o usufructuario 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.

## **CAPÍTULO V**

### **ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS**

**ARTÍCULO 345.-** Tomando en consideración su tipología y ubicación, las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos que se establecen a continuación:

Tipología		Número mínimo de cajones
1.- Habitación:		
1.1 Unifamiliar	hasta 120 m <sup>2</sup>	1 por vivienda
1.2 Bifamiliar	de 120 a 250 m <sup>2</sup>	2 por vivienda
	Más de 250 m <sup>2</sup>	3 por vivienda
1.3 Plurifamiliar	de 60 a 120 m <sup>2</sup>	1.25 por vivienda
(s/elevador)	de 120 a 250 m <sup>2</sup>	2 por vivienda
	Más de 250 m <sup>2</sup>	3 por vivienda
Plurifamiliar	hasta 60 m <sup>2</sup>	1 por vivienda
(c/elevador)	de 60 a 120 m <sup>2</sup>	1.5 por vivienda
	De 120 a 250 m <sup>2</sup>	2.5 por vivienda
	Más de 250 m <sup>2</sup>	3.5 por vivienda

1.4 Conjuntos	hasta 60 m2	0.5 por vivienda
Habitacionales	de 60 a 120 m2	1 por vivienda
	De 120 a 250 m2	2 por vivienda
	Más de 250 m2	3 por vivienda

## 2.- Servicios

2.1 Oficinas		1/30 m2 construidos
Bancos y agencias de viajes		1/15 m2 construidos
2.2 Almacenamiento y abastos		1/150 m2 construidos
2.3 Tiendas de productos básicos		1/40 m2 construidos
2.4 Tiendas de especialidades		1/40 m2 construidos
2.5 Tiendas de autoservicio		1/40 m2 construidos
2.6 Centros comerciales		1/40 m2 construidos
2.7 Venta de:		
Materiales eléctricos, sanitarios y ferreterías		1/50 m2 construidos.
Vehículos y maquinaria		1/100 m2 construidos.
Refacciones		1/75 m2 construidos
2.8 Tiendas de servicio, baños		
Públicos, salones de belleza,		
Peluquerías, lavanderías		
Y sastrerías		1/20 m2 construidos
Talleres de reparación de		
Artículos del hogar, de automóviles,		
Estudios y laboratorios de fotografía		

Y lubricación de automóviles	1/30 m2 construidos
2.9 Hospitales	
2.10 Clínicas y centros de salud	1/30 m2 construidos
2.11 Asistencia social	1/50 m2 construidos.
2.13 Educación elemental	1/60 m2 construidos
2.14 Escuela de niños atípicos	1/40 m2 construidos
2.15 Escuela media y superior	1/40 m2 construidos
2.16 Instalaciones religiosas	1/60 m2 construidos
2.17 Alimentos y bebidas	
Cafés, fondas, salones de banquetes,	
Restaurantes sin venta de	
Bebidas alcohólicas	1/15 m2 construidos
Restaurantes con venta de bebidas	
Alcohólicas, cantinas y bares	1/7.5 m2 construidos
2.18 Entretenimiento	
Auditorios, centros de convenciones,	
Teatros al aire libre, circos y	
Ferias	1/10 m2 construidos
Teatros y cines	1/7.5 m2 construidos
2.19 Recreación social	
Centros comunitarios, clubes	
Sociales, salones de fiesta	1/40 m2 construidos
Clubes campestres y de golf	1/700 m2 construidos

Centros nocturnos 1/7.5 m2 construidos

2.20 Hoteles

2.21 Moteles

2.22 Casas de huéspedes y

Albergues 1/50 m2 construidos

2.23 Cementerios

Hasta 1000 fosas 1/200 m2 construidos

Más de 1000 fosas 1/500 m2 construidos

Además de lo aquí establecido, deberá observarse lo que se refiere en la tabla “estacionamiento para vehículos y espacios para bicicletas y motocicletas”, incluida en las Normas técnicas complementarias.

## **CAPÍTULO VI DISEÑO ESTRUCTURAL**

**ARTÍCULO 346.-** La Dirección vigilará la seguridad integral e higiene que deberá cumplirse en el proyecto de ejecución y mantenimiento de la edificación, la que deberá de tomar en cuenta de las Normas Técnicas complementarias que establece, con relación al diseño estructural, memorias de cálculo, planos estructurales de los diferentes proyectos por ejecutar. A través de la recomendación de la CPORS, la bitácora de obra será responsabilidad del P.O. y deberá realizarse a través de la plataforma de permisos de construcción, con una evidencia física en obra para todos los inmuebles de alto impacto y para los de mediano y bajo impacto solo en plataforma.

En el libro de bitácora deberá anotarse, en lo relativo a los aspectos de seguridad estructural, la descripción de los procedimientos de edificación utilizados, las fechas de las distintas operaciones, la interpretación y la forma en que se han resuelto detalles estructurales no contemplados en el proyecto estructural, así como cualquier modificación o adecuación que resulte necesaria al contenido de los mismos. Toda modificación, adición o interpretación de los planos estructurales deberá ser aprobada por el perito responsable de obra o por el responsable solidario en seguridad estructural, en su caso deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se hayan aprobado y realizado.

Las disposiciones de este título se aplican tanto a las edificaciones nuevas como a las modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones o demoliciones de las obras a que se refiere este reglamento.

Para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas que difieren en algunos aspectos de las contenidas en este título.

**ARTÍCULO 347.-** La Dirección expedirá y aplicará las Normas Técnicas Complementarias autorizadas por el Ayuntamiento, para definir los requisitos específicos de ciertos materiales y sistemas estructurales, así como procedimientos de diseño para acciones particulares, como efectos de sismos y de vientos.

**ARTÍCULO 348.-** Para los efectos de este título las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

- I. Grupo A. Edificaciones cuya falla estructural podría causar la pérdida de un número elevado de vidas o pérdidas económicas o culturales excepcionalmente altas, o que constituyan un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas, así como edificaciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como: hospitales, escuelas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, centrales eléctricas y de telecomunicaciones; estadios, depósitos de sustancias inflamables o tóxicas; museos y edificios que alojen archivos y registros públicos de particular importancia; y
- II. Grupo B. Edificaciones comunes destinadas a vivienda, oficinas y locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el grupo A, según sea el caso.
- III. Edificaciones de más veinticinco metros, de altura o con más de seis mil metros cuadrados de área total construida y construcciones de más de quince metros de altura o tres mil metros cuadrados de área total construida, en zonas de falla geológica, en ambos casos las áreas se refieren a un sólo cuerpo de edificio que cuente con medios propios de desalojo, (acceso y escaleras), incluyen las áreas de anexos, como pueden ser los propios cuerpos de escaleras. El área de un cuerpo que no cuente con medios propios de desalojo se adicionará a la de aquél otro a través del cual se desaloje. Además de templos, salas de espectáculos y edificios que tengan salas de reunión que puedan alojar más de doscientas personas.

## **DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO ESTRUCTURAL.**

**ARTÍCULO 349.-** Se considerará como estado límite de falla cualquier situación que corresponda al agotamiento de la capacidad de carga de la estructura o de cualesquiera de sus componentes, incluyendo la cimentación o al hecho de que ocurran daños irreversibles que afecten significativamente la resistencia ante nuevas aplicaciones de carga.

Las Normas Técnicas Complementarias establecerán los estados límite de fallas más importantes para cada material y tipo de estructura.

**ARTÍCULO 350.-** Se considerará como estado límite de servicio la ocurrencia de desplazamientos, agrietamientos, vibraciones o daños que afecten el correcto funcionamiento de la edificación, pero que no perjudiquen su capacidad para soportar cargas.

En las edificaciones comunes, la revisión del estado límite de desplazamientos se cumplirá si se verifica que no exceden los valores siguientes:

- I. Un desplazamiento vertical en el centro de trabes en el que se incluyen efectos a largo plazo, igual al claro entre doscientos cuarenta más cero punto cinco centímetros, además en miembros en los cuales sus desplazamientos afecten a elementos no estructurales, como muros de mampostería, los cuales no sean capaces de soportar desplazamientos apreciables, se considerará como estado límite a un desplazamiento vertical, medido después de colocar los elementos no estructurales igual al claro de la trabe entre cuatrocientos ochenta más cero punto tres centímetros. Para elementos en voladizo los límites anteriores se duplicarán; y
- II. Un desplazamiento horizontal relativo entre dos niveles sucesivos de la estructura, igual a la altura del entrepiso dividido entre quinientos para edificaciones en las cuales se hayan unido los elementos no estructurales capaces de sufrir daños bajo pequeños desplazamientos; en otros casos el límite será igual a la altura del entrepiso dividido entre doscientos cincuenta.
- III. Se observará, además, lo que dispongan las Normas Técnicas Complementarias relativas a los distintos tipos de estructuras. Adicionalmente se respetarán los estados límite de servicio de la cimentación y los relativos a diseño sísmico, especificados en este título.

**ARTÍCULO 351.-** En el diseño de toda estructura deberán tomarse en cuenta los

efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, del sismo y del viento, cuando este último sea significativo. Las intensidades de estas acciones que deban considerarse en el diseño y la forma en que deben calcularse sus efectos se especifican en este título. La manera en que deben combinarse sus efectos se establece en los Artículos 355 y 360 de este reglamento.

Cuando sean significativos deberán tomarse en cuenta los efectos producidos por otras acciones, como los empujes de tierras y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones, los hundimientos de los apoyos y las modificaciones originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo que no estén tomados en cuenta en las cargas especificadas en el Capítulo V de este título para diferentes destinos de las Edificaciones.

Las intensidades de estas acciones que deben considerarse para el diseño, la forma en que deben integrarse a las distintas combinaciones de acciones y a la manera de analizar sus efectos en las estructuras se apegarán a los criterios generales establecidos en este Capítulo.

**ARTÍCULO 352.-** Se considerarán tres categorías de acciones, de acuerdo con la duración en que obran sobre las estructuras con su intensidad máxima:

- I. Las acciones permanentes son las que obran en forma continua sobre la estructura y cuya intensidad varía poco con el tiempo. Las principales acciones que pertenecen a esta categoría son: la carga muerta, el empuje estático de tierras y de líquidos y las deformaciones y desplazamientos impuestos a la estructura que varían poco con el tiempo, como los debidos a pre esfuerzos o a movimientos diferenciales permanentes de los apoyos;
- II. Las acciones variables son las que obran sobre estructura con una intensidad que varía significativamente con el tiempo. Las principales acciones que entran en esta categoría son: la carga viva; los efectos de temperatura; las deformaciones impuestas y los hundimientos diferenciales que tengan una intensidad variable con el tiempo y las acciones debidas al funcionamiento de maquinaria y equipo, incluyendo los efectos dinámicos que pueden presentarse debido a vibraciones, impacto o frenaje; y
- III. Las acciones accidentales son las que no se deben al funcionamiento normal de la edificación y que pueden alcanzar intensidades significativas sólo durante lapsos breves. Pertenecen a esta categoría, las acciones sísmicas; los efectos del viento; los efectos de explosiones,

incendios y otros fenómenos que pueden presentarse en casos extraordinarios. Será necesario tomar precauciones en las estructuras, en su cimentación y en los detalles constructivos, para evitar un comportamiento catastrófico de la estructura para el caso de que ocurran estas acciones.

**ARTÍCULO 353.-** Cuando deba considerarse en el diseño el efecto de acciones cuyas intensidades no estén especificadas en este reglamento ni en sus Normas Técnicas Complementarias, estas intensidades deberán establecerse siguiendo procedimientos aprobados por la Dirección y con base en los criterios siguientes:

- I. Para acciones permanentes se tomará en cuenta la variabilidad de las dimensiones de los elementos, de los pesos volumétricos y de las otras propiedades relevantes de los materiales, para determinar un valor máximo probable de la intensidad. Cuando el efecto de la acción permanente sea favorable a la estabilidad de la estructura, se determinará un valor mínimo probable de la intensidad;
- II. Para acciones variables se determinarán las intensidades siguientes que correspondan a las combinaciones de acciones para las que deba revisarse la estructura:
  - a. La intensidad máxima se determinará como el valor máximo probable durante la vida esperada de la edificación. Se empleará para combinación con los efectos de acciones permanentes;
  - b. La intensidad instantánea se determinará como el valor máximo probable en el lapso en que pueda representarse una acción accidental, como el sismo y se empleará para combinaciones que incluyan acciones accidentales o más de una acción variable;
  - c. La intensidad media se estimará como el valor medio que puede tomar la acción en un lapso de varios años y se empleará para estimar efectos a largo plazo;
  - d. La intensidad mínima se empleará cuando el efecto de la acción sea favorable a la estabilidad de la estructura y se tomará en general igual a cero; y
- III. Para las acciones accidentales se considerará como intensidad de diseño el valor que corresponde a un periodo de recurrencia de cincuenta años.

Las intensidades supuestas para las acciones no especificadas deberán justificarse

en la memoria de cálculo y consignarse en los planos estructurales.

**ARTÍCULO 354.-** La seguridad de una estructura deberá verificarse para el efecto combinado de todas las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente, considerándose dos categorías de combinación:

- I. Para las combinaciones que incluyan acciones permanentes y acciones variables, se considerarán todas las acciones permanentes que actúen sobre la estructura y las distintas acciones variables, de las cuales la más desfavorable se tomará con su intensidad máxima y el resto con su intensidad instantánea o bien todas ellas con intensidad media cuando se trate de evaluar efectos a largo plazo.
- II. Para combinación de carga muerta más carga viva, se empleará la intensidad máxima de la carga viva, considerándola uniformemente repartida sobre toda el área. Cuando se tomen en cuenta distribuciones de la carga viva más desfavorables que la uniformemente repartida, deberán tomarse los valores de la intensidad instantánea especificada en el citado; y
- III. Para las combinaciones que incluyan acciones permanentes, variables y accidentales, se considerarán todas las acciones permanentes, las acciones variables con sus valores instantáneos y únicamente una acción accidental en cada combinación.

En ambos tipos de combinación los efectos de todas las acciones deberán multiplicarse por los factores de carga apropiados de acuerdo con el Artículo 361 de este Capítulo.

**ARTÍCULO 355.-** Las fuerzas internas y las deformaciones producidas por las acciones se determinarán mediante un análisis estructural realizado por un método reconocido que tome en cuenta las propiedades de los materiales ante los tipos de carga que se estén considerando.

**ARTÍCULO 356.-** Se entenderá por resistencia la magnitud de una acción, o de una combinación de acciones, que provocaría la aparición de un estado límite de falla de la estructura o cualquiera de sus componentes.

En general, la resistencia se expresará en términos de la fuerza interna, o combinación de fuerzas internas, que corresponden a la capacidad máxima de las secciones críticas de la estructura. Se extenderán por fuerzas internas las fuerzas axiales y cortantes y los momentos de flexión y torsión que actúan en una sección de la estructura.

**ARTÍCULO 357.-** Los procedimientos para la determinación de la resistencia de diseño y de los factores y sistemas constructivos más comunes se establecerán en las Normas Técnicas Complementarias de este reglamento. Para determinar la resistencia de diseño ante estados límite de falla de cimentaciones se emplearán procedimientos y factores de resistencia especificados en las Normas Técnicas Complementarias.

En casos no comprendidos en los documentos mencionados, la resistencia de diseño se determinará con procedimientos analíticos basados en evidencia teórica y experimental o con procedimientos experimentales de acuerdo con el Artículo 359 de este reglamento. En ambos casos, el procedimiento para la determinación de la resistencia de diseño deberá ser aprobado por la Dirección.

Cuando se siga un procedimiento no establecido en las Normas Técnicas Complementarias, la Dirección podrá exigir una verificación directa de la resistencia por medio de una prueba de carga realizada de acuerdo con lo que dispone este título.

**ARTÍCULO 358.-** La determinación de la resistencia podrá llevarse a cabo por medio de ensayos diseñados para simular, en modelos físicos de la estructura o de porciones de ella, el efecto de las combinaciones de acciones que deban considerarse de acuerdo con el Artículo 355 de este reglamento.

Cuando se trate de estructuras o elementos estructurales que se produzcan en forma industrializada, los ensayos se harán sobre muestras de producción o de prototipos. En otros casos, los ensayos podrán efectuarse sobre modelos de la estructura en cuestión.

La selección de las partes de la estructura que se ensayen y del sistema de carga que se aplique deberá hacerse de manera que obtengan las condiciones más desfavorables que puedan presentarse en práctica, pero tomando en cuenta la interacción con otros elementos estructurales.

Con base en los resultados de los ensayos, se deducirá una resistencia de diseño, tomando en cuenta las posibles diferencias entre las propiedades mecánicas y geométricas medidas en los especímenes ensayados y las que puedan esperarse en las estructuras reales.

El tipo de ensaye, el número de especímenes y el criterio para la determinación de la resistencia de diseño se fijarán con base en criterios probabilísticos y deberán ser aprobados por la Dirección, la cual podrá exigir una comprobación de la resistencia de la estructura mediante una prueba de carga de acuerdo con este título.

**ARTÍCULO 359.-** Se revisará que para las distintas combinaciones de acciones especificadas en el artículo 355 de este reglamento y para cualquier estado límite de falla posible, la resistencia de diseño sea mayor o igual al efecto de las acciones que intervengan en la combinación de cargas en estudio, multiplicado por los factores de carga correspondientes, según lo especificado en el Artículo 361 de este ordenamiento.

También se revisará que, bajo el efecto de las posibles combinaciones de acciones sin multiplicar por factores de carga, no se rebase algún estado límite de servicio.

**ARTÍCULO 360.-** El factor de carga se determinará de acuerdo con las reglas siguientes:

- I. Para combinaciones de acciones clasificadas en la fracción I del Artículo 355, se aplicará un factor de carga de uno 1.4.
- II. Cuando se trate de Edificaciones del Grupo A, el factor de carga para este tipo de combinación se tomará igual a 1.5;
- III. Para combinaciones de acciones clasificadas en la fracción II del Artículo 355 se considerará un factor de carga de 1.1 aplicado a los efectos de todas las acciones que intervengan en la combinación;
- IV. Para acciones o fuerzas internas cuyo efecto sea favorable a la resistencia o estabilidad de la estructura, el factor de carga se tomará igual a 0.9; además se tomará como intensidad de la acción el valor mínimo probable de acuerdo con el Artículo 355 de este reglamento; y
- V. Para revisión de estados límite de servicios se tomará en todos los casos un factor de carga unitario.

**ARTÍCULO 361.-** Se podrán emplear criterios de diseño diferentes de los especificados en este capítulo y en las Normas Técnicas Complementarias si se justifica, a satisfacción de la Dirección, que los procedimientos de diseño empleados dan lugar a niveles de seguridad no menores que los que se obtengan empleando los previstos en este ordenamiento, tal justificación deberá realizarse previamente a la solicitud del permiso respectivo.

## **SECCIÓN DÉCIMO SEGUNDA DE LAS CARGAS MUERTAS.**

**ARTÍCULO 362.-** 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 363.-** 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 364.-** El propietario, poseedor o usufructuario, 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.

### **SECCIÓN DÉCIMO TERCERA DEL DISEÑO POR SISMO.**

**ARTÍCULO 365.-** En este capítulo se establecen las bases y requisitos generales mínimos de diseño para que las estructuras tengan seguridad adecuada ante los efectos de los sismos. Los métodos de análisis y los requisitos para estructura. El coeficiente y las especificaciones se detallarán en las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 366.-** Las estructuras se analizarán bajo la acción de dos componentes horizontales ortogonales no simultáneos del movimiento del terreno. Las deformaciones y fuerzas internas que resulten se combinarán entre sí como lo especifiquen las Normas Técnicas Complementarias, y se combinarán con los efectos de fuerzas gravitacionales y de las otras acciones que correspondan según los criterios que establece este título.

Según sean las características de la estructura de que se trate, ésta podrá

analizarse por sismo mediante el método simplificado, el método estático o uno de los dinámicos que describan las Normas Técnicas Complementarias, con las limitaciones que ahí se establezcan.

En el análisis se tendrá en cuenta la rigidez de todo elemento, estructural o no, que sea significativa. Con las salvedades que corresponden al método simplificado de análisis, se calcularán las fuerzas sísmicas, deformaciones y desplazamientos laterales de la estructura, incluyendo sus giros por torsión y teniendo en cuenta los efectos de flexión de sus elementos y cuando sean significativos, los de fuerza cortante, fuerza axial y torsión de los elementos, así como los efectos de segundo orden, entendidos éstos como los de las fuerzas gravitacionales actuando en la estructura deformada ante la acción tanto de dichas fuerzas como de las laterales.

Se verificará que en la estructura y su cimentación no alcancen ningún estado límite de falla o de servicio a que se refiere este reglamento.

Para el diseño de todo elemento que contribuya en más de treinta y cinco por ciento a la capacidad total en fuerza cortante, momento torsionante o momento de volteo de un entrepiso dado, se adoptarán factores de resistencia veinte por ciento inferiores a los que le corresponderían de acuerdo con los artículos respectivos de las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 367.-** Tratándose de muros divisorios, de fachada o de colindancia, se deberán observar las siguientes reglas:

I. Los muros que contribuyan a resistir fuerzas laterales se ligarán adecuadamente a los marcos estructurales o a castillos y dalas en todo el perímetro del muro, su rigidez se tomará en cuenta en el análisis sísmico y se verificará su resistencia de acuerdo con las Normas correspondientes;

II. Los castillos y dalas a su vez estarán ligados a los marcos. Se verificará que las vigas o losas y columnas resistan la fuerza cortante, el momento flexionante, las fuerzas axiales y en su caso, las torsiones que en ellas induzcan los muros. Se verificará, asimismo, que las uniones entre elementos estructurales resistan dichas acciones; y

III. Cuando los muros no contribuyan a resistir fuerzas laterales, se sujetarán a la estructura de manera que no restrinjan su formación en el plano del muro. Preferentemente estos muros serán de materiales muy flexibles o débiles.

**ARTÍCULO 368.-** El coeficiente sísmico, "C", es el coeficiente de la fuerza cortante horizontal que debe considerarse que actúa en la base de la edificación por efecto del sismo, entre el peso de ésta sobre dicho nivel.

Con este fin se tomará como base de la estructura el nivel a partir del cual sus desplazamientos con respecto al terreno circundante comienzan a ser significativos. Para calcular el peso total se tendrán en cuenta las cargas muertas y vivas que correspondan.

El coeficiente sísmico para las edificaciones clasificadas como del *grupo B* en el Artículo 349, se aplicarán los coeficientes que fijen las Normas Técnicas Complementarias. Para estructuras del grupo A se incrementará el coeficiente sísmico en cincuenta por ciento.

**ARTÍCULO 369.-** Cuando se aplique el método estático o un método dinámico para análisis sísmico, podrán reducirse con fines de diseño las fuerzas sísmicas calculadas empleando para ello los criterios que fijen las Normas Técnicas Complementarias, en función de las características estructurales y del terreno. Los desplazamientos calculados de acuerdo con estos métodos, empleando las fuerzas sísmicas reducidas, deben multiplicarse por el factor de comportamiento sísmico que marquen dichas Normas.

Los coeficientes que especifiquen las Normas Técnicas Complementarias para la aplicación del método simplificado de análisis tomarán en cuenta todas las reducciones que procedan por los conceptos mencionados. Por ello las fuerzas sísmicas calculadas por este método no deben sufrir reducciones adicionales.

**ARTÍCULO 370.-** Se verificará que tanto la estructura como cimentación resistan las fuerzas cortantes, momentos torsionantes de entrepiso y momentos de volteo inducidos por sismo combinados con los que correspondan a otras solicitaciones y afectados del correspondiente factor de carga.

**ARTÍCULO 371.-** Las diferencias entre los desplazamientos laterales de pisos consecutivos debidos a las fuerzas cortantes horizontales, calculados con alguno de los métodos de análisis sísmico mencionado en el Artículo 368 de este reglamento, no excederán la diferencia de elevaciones establecidas en las Normas Técnicas Complementarias.

El cálculo de deformaciones laterales podrá omitirse cuando se explique el método simplificado de análisis sísmico.

**ARTÍCULO 372.-** En fachadas tanto interiores como exteriores, la colocación de los vidrios en los marcos o la liga de éstos con la estructura serán tales que las deformaciones de ésta no afecten a los vidrios. La holgura que debe dejarse entre vidrios y marcos o entre éstos y la estructura será de acuerdo a lo que especifican las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 373.-** Toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de cinco centímetros ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate, aumentado en 0.001, 0.003 ó 0.006 de la altura de dicho nivel sobre el terreno en las zonas I, II ó III, respectivamente. El desplazamiento calculado será el que resulte del análisis con las fuerzas sísmicas reducidas según los criterios que dejan las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, multiplicado por el factor de comportamiento sísmico marcado por dichas Normas.

Para los casos en que el predio donde se vaya a realizar la edificación sea de un frente máximo de ocho metros o menos, se utilizará en lugar de dicha separación una junta constructiva con materiales elásticos como celotex, poliestireno o similar.

En caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que esté separada del lindero una distancia menor que la antes especificada, deberán tomarse precauciones para evitar daños por el posible contacto en las dos construcciones durante un sismo.

Si se emplea el método simplificado de análisis sísmico, la separación mencionada no será, en ningún nivel, menor de cinco centímetros ni menor de la altura del nivel sobre el terreno multiplicada por 0.007, 0.009 ó 0.012 según que la edificación se halle en las zonas I, II ó III, respectivamente.

La separación entre cuerpos de un mismo edificio o entre edificios adyacentes será cuando menos igual a la suma de las que de acuerdo con los párrafos precedentes corresponden a cada uno.

Podrá dejarse una separación igual a la mitad de dicha suma si los dos cuerpos tienen la misma altura y estructuración y, además las losas coinciden a la misma altura, en todos los niveles.

Se anotarán en los planos arquitectónicos y en los estructurales las separaciones que deben dejarse en los linderos y entre cuerpos de un mismo edificio.

Los espacios entre edificaciones colindantes entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material. Si se usan tapajuntas, éstas deben permitir los desplazamientos relativos tanto en su plano como perpendicularmente a él.

**ARTÍCULO 374.-** El análisis y diseño estructurales de puentes, tanques, chimeneas, silos, muros de retención y otras edificaciones que no sean edificios, se harán de acuerdo con lo que marquen las Normas Técnicas Complementarias y, en los aspectos no cubiertos por ellas, se hará de manera congruente con ellas y con este capítulo, previa aprobación de la Dirección.

## **SECCIÓN DÉCIMO CUARTA DEL DISEÑO POR VIENTO.**

**ARTÍCULO 375.-** En este Capítulo se establecen las bases para la revisión de la seguridad y condiciones de servicio de las estructuras ante los efectos de viento. Los procedimientos detallados de diseño se encontrarán en las Normas Técnicas Complementarias respectivas.

**ARTÍCULO 376.-** Las estructuras se diseñarán para resistir los efectos de viento proveniente de cualquier dirección horizontal. Deberá revisarse el efecto del viento sobre la estructura en su conjunto y sobre sus componentes directamente expuestos a dicha acción.

Deberá verificarse la estabilidad general de las edificaciones ante volteo. Se considerará, así mismo, el efecto de las presiones interiores en edificaciones en que pueda haber aberturas significativas. Se revisará también la estabilidad de la cubierta y de sus anclajes.

**ARTÍCULO 377.-** En edificios en que la relación entre la altura y la dimensión mínima en planta es menor que cinco y en los que tengan un periodo natural de vibración menor de dos segundos y que cuenten con cubiertas y paredes rígidas ante cargas normales a su plano, el efecto del viento podrá tomarse en cuenta por medio de presiones estáticas equivalentes deducidas de la velocidad de diseño especificada en el artículo siguiente.

Se requerirán procedimientos especiales de diseño que tomen en cuenta las características dinámicas de la acción del viento en edificaciones que no cumplan con los requisitos del párrafo anterior, y en particular en cubiertas colgantes, en chimeneas y torres, en edificios de forma irregular y en todos aquellos cuyas paredes y cubiertas exteriores tengan poca rigidez ante cargas normales a su plano o cuya forma propicie la generación periódica de vórtices.

**ARTÍCULO 378.-** En las áreas urbanas y suburbanas del municipio se tomará como base una velocidad de viento para el diseño de las edificaciones de este reglamento, valores regionales de viento. Para estructuras del grupo A. Periodo de retorno en años:

### VALORES REGIONALES DE VELOCIDAD DE VIENTO

Periodo medio de retorno (años) Velocidad de viento (km/h)

50	128
200	140

Las presiones que se producen para esa velocidad se modificarán tomando en cuenta la importancia de la edificación, las características del flujo del viento en el sitio donde se ubica la estructura y la altura sobre el nivel del terreno a la que se encuentra ubicada el área expuesta al viento.

La forma de realizar tales modificaciones y los procedimientos para el cálculo de las presiones que se producen en distintas proporciones del edificio se establecerán en las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Viento.

## **SECCIÓN DÉCIMO QUINTA DEL DISEÑO DE CIMENTACIONES.**

**ARTÍCULO 379.-** En este Capítulo se disponen los requisitos mínimos para diseño y edificación de cimentaciones. Requisitos adicionales relativos a los métodos de diseño y edificación y a ciertos tipos específicos de cimentación se fijarán en las Normas Técnicas Complementarias de este reglamento.

**ARTÍCULO 380.-** Toda edificación se soportará por medio de la cimentación apropiada.

Las edificaciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o desechos. Sólo será aceptable cimentar sobre terreno natural competente o rellenos artificiales que no incluyan materiales degradables y hayan sido adecuadamente compactados.

El suelo de cimentación deberá protegerse contra deterioro por intemperismo, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secado local por la operación de calderas o equipos similares.

**ARTÍCULO 381.-** Las características del terreno se determinarán a partir de las investigaciones que se realicen en el subsuelo del predio objeto de estudio, tal como lo establezcan las Normas Técnicas Complementarias. En caso de edificaciones ligeras o medianas, cuyas características se definan en dichas Normas, podrá determinarse la zona mediante el mapa incluido en las mismas, si el predio está dentro de la porción zonificada; los predios ubicados a menos de doscientos metros de la frontera entre las dos zonas antes descritas se supondrán ubicados en la más desfavorable.

**ARTÍCULO 382.-** La investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio deberán ser suficientes de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de los mismos en la planta del predio y los procedimientos de edificación.

**ARTÍCULO 383.-** Deberá investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomes y tomarse en cuenta en el diseño y edificación de la cimentación en proyecto. Así mismo, se investigará la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, de drenaje y de otros servicios públicos, con objeto de verificar que la edificación no cause daños a tales instalaciones ni sea afectada por ellas.

**ARTÍCULO 384.-** Las indicaciones señaladas en el Artículo 382 de este reglamento, se tomará en cuenta la evolución futura del proceso de hundimiento regional que afecta a gran parte del municipio y se preverán sus efectos a corto y largo plazo sobre el comportamiento de la cimentación en el proyecto.

**ARTÍCULO 385.-** La revisión de la seguridad de las cimentaciones, consistirá, de acuerdo con el artículo 360 de este reglamento, en comparar la resistencia y las deformaciones máximas aceptables del suelo con las fuerzas y deformaciones inducidas por las acciones de diseño. Las acciones serán afectadas por los factores de carga y las resistencias por los factores de resistencia especificados en las Normas Técnicas Complementarias, debiendo revisarse, además, la seguridad de los miembros estructurales de la cimentación, con los mismos criterios especificados para la estructura.

**ARTÍCULO 386.-** En el diseño de las cimentaciones se considerarán las acciones señaladas en este título, así como el peso propio de los elementos estructurales de la cimentación, las descargas por excavación, los efectos del hundimiento regional sobre la cimentación, incluyendo la fricción negativa, pesos y empujes laterales de los rellenos y lastres que graviten sobre los elementos de la subestructura, la aceleración de la masa del suelo deslizante cuando se incluya sismo y toda otra acción que se genere sobre la propia cimentación o en su vecindad.

La magnitud de las acciones sobre la cimentación provenientes de la estructura será el resultado directo del análisis de ésta. Para fines de diseño de la cimentación, la fijación de todas las acciones pertinentes será responsabilidad conjunta de los diseñadores de la superestructura y de la cimentación.

En el análisis de los estados límite de falla o servicio, se tomará en cuenta la sub presión del agua, que debe cuantificarse conservadoramente atendiendo a la

evolución de la misma durante la vida útil de la estructura. La acción de dicha sub presión se tomará con un factor de carga unitario.

**ARTÍCULO 387.-** La seguridad de las cimentaciones contra los estados límite de falla se evaluará en términos de la capacidad de carga neta, es decir, del máximo incremento de esfuerzo que pueda soportar el suelo al nivel de desplante.

La capacidad de carga de los suelos de cimentación se calculará por métodos analíticos o empíricos suficientemente apoyados en evidencias experimentales o se determinará con pruebas de carga. La capacidad de carga de la base de cualquier cimentación se calculará a partir de las resistencias medias de cada uno de los estratos afectados por el mecanismo de falla más crítico. En el cálculo se tomará en cuenta la interacción entre las diferentes partes de la cimentación y entre ésta y las cimentaciones vecinas.

Cuando en el subsuelo del sitio o en su vecindad existan rellenos sueltos, galerías, grietas u otras oquedades, éstas deberán tratarse apropiadamente o bien considerarse en el análisis de estabilidad de la cimentación.

**ARTÍCULO 388.-** Los esfuerzos o deformaciones en las fronteras suelo-estructura necesarios para el diseño estructural de la cimentación, incluyendo presiones de contacto y empujes laterales, deberán fijarse tomando en cuenta las propiedades de la estructura y las de los suelos de apoyo. Con base en simplificaciones e hipótesis conservadoras se determinará la distribución de esfuerzos compatibles con la deformabilidad y resistencia del suelo y de la subestructura para las diferentes combinaciones de solicitaciones a corto y largo plazos, o mediante un estudio explícito de interacción suelo-estructura.

**ARTÍCULO 389.-** En el diseño de las excavaciones se considerarán los siguientes estados límite:

I. De falla: colapso de los taludes o de las paredes de la excavación o del sistema de soporte de las mismas, falla de los cimientos de las edificaciones adyacentes y falla de fondo de la excavación por corte o por sub presión en estratos subyacentes; y

II. De servicio: movimientos verticales y horizontales inmediatos y diferidos por descarga en el área de excavación y en los alrededores. Los valores esperados de tales movimientos deberán ser suficientemente reducidos para no causar daños a las edificaciones e instalaciones adyacentes ni a los servicios públicos. Además, la recuperación por recarga no deberá ocasionar movimientos totales o diferenciales intolerables para las estructuras que se desplanten en el sitio.

Para realizar la excavación, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área del trabajo. En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo. Los análisis de estabilidad se realizarán con base en las acciones aplicables señaladas en este título, considerándose las sobrecargas que puedan actuar en la vialidad urbana y otras zonas próximas a la excavación.

**ARTÍCULO 390.-** Los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles del terreno, deberán diseñarse de tal forma que se rebasen los siguientes estados límite de falla: volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta, o bien rotura estructural. Además, se revisarán los estados límite de servicio, como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro. Los empujes se estimarán tomando en cuenta la flexibilidad del muro, el tipo de relleno y el método de colocación del mismo.

Los muros incluirán un sistema de drenaje adecuado que limite el desarrollo de empujes superiores a los de diseño por efecto de presión del agua. Los empujes debidos a sollicitaciones sísmicas se calcularán de acuerdo con el criterio definido en este título.

**ARTÍCULO 391.-** Como parte del estudio de mecánica de suelos, se deberá fijar el procedimiento constructivo de las cimentaciones, excavaciones y muros de contención que asegure el cumplimiento de las hipótesis de diseño y garantice la seguridad durante y después de la edificación. Dicho procedimiento deberá ser tal que se eviten daños a las estructuras e instalaciones vecinas por vibraciones o desplazamiento vertical u horizontal del suelo. Cualquier cambio significativo que deba hacerse al procedimiento de edificación especificado en el estudio geotécnico se analizará con base en la información contenida en dicho estudio.

**ARTÍCULO 392.-** La memoria de diseño incluirá una justificación del tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de edificación especificados, así como una descripción explícita de los métodos de análisis usados y del comportamiento previsto para cada uno de los estados límite indicados en los Artículos 387, 390 y 391 de este reglamento, se anexarán los resultados de las exploraciones, sondeos, pruebas de laboratorio y otras determinaciones y análisis, así como las magnitudes de las acciones consideradas en el diseño, la deje entre estas cimentaciones y la que se proyecta.

En el caso de edificios cimentados en terrenos con problemas especiales y en particular los que se localicen en terrenos agrietados, sobre taludes, o donde existan rellenos o antiguas minas subterráneas, se agregará a la memoria una descripción de estas condiciones y como éstas se tomaron en cuenta para diseñar la cimentación.

**ARTÍCULO 393.-** En las edificaciones del grupo “A” y del grupo “B” aquellas colindantes con cualquier falla geológica existente y descubierta, deberán hacerse nivelaciones durante la edificación y hasta que los movimientos diferidos se estabilicen a fin de observar el comportamiento de las excavaciones y cimentaciones y prevenir daños a la propia edificación, a las edificaciones vecinas y a los servicios públicos. Será obligación del propietario, poseedor o usufructuario de la edificación, proporcionar copia de los resultados de estas mediciones, así como de los planos, memorias de cálculo y otros documentos sobre el diseño de la cimentación a los diseñadores de edificios que se construyan en predios contiguos.

## **CAPÍTULO VII MATERIALES**

**ARTÍCULO 394.-** Para la utilización de los distintos materiales o la aplicación de sistemas estructurales, deberán seguirse los procedimientos especificados por la Dirección de Desarrollo Urbano. Tales procedimientos deberán garantizar que el comportamiento de la estructura esté de acuerdo con lo especificado en el diseño estructural.

**ARTÍCULO 395.-** 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, los cuales deberán satisfacer las normas de calidad que fije la secretaría de industria y comercio.

**ARTÍCULO 396.-** La Dirección de Desarrollo Urbano podrá exigir los muestreos y las pruebas que consideren pertinentes para verificar la calidad y resistencia especificadas de los materiales que formen parte de los elementos estructurales, aún en obras terminadas.

## **CAPÍTULO VIII DEMOLICIONES**

**ARTÍCULO 397.-** Durante el proceso de demolición se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se causen daños o molestias a personas, a construcciones vecinas, a la vía pública y a otros tipos de bienes.

**ARTÍCULO 398.-** Si se emplean puntales, vigas, armaduras, estructuras o cualquier otro medio para protección de las construcciones colindantes o de las propias obras de demolición, se tendrá cuidado de que estos elementos no causen daños o provoquen esfuerzos que puedan perjudicar a las construcciones circundantes o a la vía pública.

**ARTÍCULO 499.-** Se prohíbe el uso de explosivos para llevar a cabo demoliciones en la zona urbana, así como en la zona rural cuando en ésta última existan construcciones dentro de un radio menor de cincuenta metros.

**ARTÍCULO 400.-** Excepcionalmente y previa justificación técnica de la necesidad de su uso, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá autorizar el empleo de explosivos en las demoliciones bajo la exclusiva responsabilidad del Perito de obra, siempre y cuando se tomen las medidas necesarias para evitar daños.

**ARTÍCULO 401.-** La autorización referida en el artículo anterior queda condicionada a que la Secretaría de la Defensa Nacional, en ejercicio de sus atribuciones, otorgue el permiso correspondiente para la adquisición y uso de explosivos con el fin indicado.

## **CAPÍTULO IX**

### **USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICIOS**

**ARTÍCULO 402.-** Los propietarios de los predios tienen obligación de mantenerlos en buenas condiciones de aspecto e higiene y evitar que se conviertan en lugar de molestia o de peligro para los vecinos o transeúntes.

**ARTÍCULO 403.-** Los terrenos deberán estar drenados adecuadamente y sus propietarios tendrán la obligación de cercarlos en todas sus colindancias. No se permitirá el depósito de escombros o basura en aquellos.

**ARTÍCULO 404.-** Los propietarios de edificaciones tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad e higiene.

**ARTÍCULO 405.-** Las fachadas deberán conservarse aseadas y pintadas. Otros elementos como marquesinas, cortinas de sol, toldos y similares, se conservarán siempre aseadas y en buen estado.

**ARTÍCULO 406.-** Las instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, neumáticas y de gas, deberán conservarse en óptimas condiciones de servicio y seguridad.

## **CAPÍTULO X**

### **EDIFICACIONES PELIGROSAS O RUINOSAS**

**ARTÍCULO 407.-** Cuando la Dirección de Desarrollo Urbano tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o bienes, ordenarán con la urgencia que el caso amerite al propietario de aquéllas, que haga las reparaciones que sean necesarias conforme al dictamen técnico, precisando el peligro de que se trate.

**ARTÍCULO 408.-** En caso de que el propietario no acate la orden a que se refiere el artículo anterior, será oído en defensa a cuyo efecto podrá promover la reconsideración de la orden ante la Dirección de Desarrollo Urbano, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación, mediante escrito al que deberá acompañar dictamen de algún ingeniero civil o arquitecto debidamente registrados como Peritos de obra.

La Dirección de Desarrollo Urbano resolverá en forma definitiva si ratifican, modifican o revocan la orden, sin perjuicio de tomar las medidas de carácter urgente que sean indispensables en caso de peligro grave o inminente y a costa del propietario.

## **CAPÍTULO XI**

### **USOS PELIGROSOS O MALSANOS**

**ARTÍCULO 409.-** La Dirección de Desarrollo Urbano no autorizará usos peligrosos, insalubres o molestos de edificios, estructuras o terrenos, dentro de las zonas habitacionales, comerciales u otras en las que considere inconveniente dicho uso.

**ARTÍCULO 410.-** La Dirección de Desarrollo Urbano sólo podrán permitir el uso de que se trate en los lugares reservados para ellos conforme a la zonificación aprobada o en otros lugares en que no haya impedimento y siempre que se tomen las medidas de protección adecuadas, sin perjuicio de lo que dispongan otras disposiciones legales.

**ARTÍCULO 411.-** Para los efectos previstos en el presente Capítulo, serán considerados como uso de origen peligroso, insalubre o molesto los siguientes:

- I. La producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de sustancias u objetos tóxicos, explosivos, flamables o de fácil combustión;
- II. Excavación de terrenos, depósitos o acumulación de escombros o basuras, exceso o mala aplicación de cargas de las construcciones, y;
- III. Las demás que determine la Dirección de Desarrollo Urbano.

## **CAPÍTULO XII DE LA VIGILANCIA E INSPECCIÓN**

**ARTÍCULO 412.-** La Dirección de Desarrollo Urbano podrá ordenar en cualquier tiempo la inspección de las obras con el personal y en las condiciones que juzguen pertinentes.

**ARTÍCULO 413.-** La Dirección de Desarrollo Urbano nombrará el número de inspectores y supervisores necesarios para la vigilancia y cumplimiento de este Reglamento.

**ARTÍCULO 414.-** Los Inspectores, previa identificación, podrán revisar obras de construcción en cualquiera de sus etapas, así como las obras terminadas que se consideren peligrosas.

**ARTÍCULO 415.-** El propietario, poseedor, representante legal, Perito de obra o el encargado de la misma no podrán, en ningún caso impedir el acceso de los Inspectores.

**ARTÍCULO 416.-** Los Inspectores están facultados para solicitar que se exhiban los documentos correspondientes a la obra o instalación, así como para expedir citatorios a fin de que acudan a la Dirección de Desarrollo Urbano con el objeto de aclarar las observaciones hechas a la obra o el acatamiento a las disposiciones contenidas en este Reglamento.

**ARTÍCULO 417.-** Al término de la inspección se levantarán en su caso, el acta correspondiente en la que se hará constar el cumplimiento o la violación de las disposiciones del presente Reglamento. En este último caso se asentarán en el

acta, los hechos, actos u omisiones en que consistan las violaciones y las infracciones que resulten comprobadas otorgándose, a los infractores, un plazo que podrá variar de veinticuatro horas a treinta días, según la urgencia o gravedad del caso para que sean corregidas.

**ARTÍCULO 418.-** Con el objetivo de realizar la vigilancia e inspección referida en el presente apartado, deberá de cumplirse lo establecido en la tabla “mínimo de visitas necesarias en una obra, según su género y magnitud, aplicables a los PO y RS.”, incluida en las Normas técnicas.

### **CAPÍTULO XIII PERITO DE OBRA**

**ARTÍCULO 419.-** Serán Peritos de obra, los Arquitectos e Ingenieros civiles que, como auxiliares de la dirección de desarrollo urbano, se responsabilicen del cumplimiento de este Reglamento, en las obras de construcción para las que se conceda la licencia correspondiente.

La calidad de perito se adquiere con el registro ante la Comisión de Peritos (CPORS) en el caso de estar constituida, caso contrario, se registrará con lo establecido en el artículo 6 de este reglamento, habiendo cumplido con los requisitos que se establecen en los artículos siguientes.

**ARTÍCULO 420.-** De acuerdo a las responsabilidades, a los conocimientos y especialización, los peritos se clasifican en los siguientes:

- I. Perito de Proyecto;
- II. Perito de Obra;
- III. Perito de obra en Urbanización y Canalizaciones;
- IV. Responsables Solidarios en:
  - 1.- Diseño Urbano y diseño arquitectónico;
  - 2.- Seguridad Estructural;
  - 3.- Restauración; y
  - 4.- Instalaciones

**ARTÍCULO 421.-** Para obtener ante la Dirección, el registro como perito y/o

responsable solidario, se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Cédula profesional en la disciplina profesional de Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar, o cualquier otra en la rama de la construcción a nivel Licenciatura;
- II. Contar con la militancia en el colegio de profesionistas local en el ramo de la construcción, ingeniería civil y arquitectura, en el caso de contar con uno formalmente establecido, en caso contrario, el incumplimiento de este requisito no será causal para negar el registro;
- III. Acreditar la actualización ante la Dirección o constancias de haberse actualizado en los conocimientos sobre el PMDUOET, el Código, el presente reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias relacionadas con la especialidad en el colegio de profesionistas local en el ramo de la construcción, ingeniería civil y arquitectura, en el caso de contar con uno formalmente establecido, en caso contrario, el incumplimiento de este requisito no será causal para negar el registro.
- IV. Para el caso de Perito de Obra, preferentemente estar establecido en domicilio comprobable para el ejercicio profesional dentro del municipio;
- V. Para el caso de Responsable Solidario, no será de observancia el punto IV.
- VI. Acreditar el ejercicio profesional en la materia que solicita su registro, de más de tres años.

**ARTÍCULO 422.-** El Perito de obra, deberá observar las siguientes disposiciones:

- I. Solicitar autorización a la Dirección de Desarrollo Urbano, para efectuar modificaciones al proyecto aprobado;
- II. Colocar en la obra un letrero visible en el que se indique nombre, número, ubicación y número de licencia;
- III. Conservar en el lugar de la obra un juego de planos autorizados, copia de la licencia correspondiente y una bitácora en la que se asentarán los siguientes datos:
  - a) Fecha y firma de cada visita de inspección que realice, las que no podrán ser menos de dos a la semana, así como cuando se inicien y terminen las etapas de trazo, excavación, cimentación, desplante

de muros, desplante de elementos estructurales, techos, entresijos, instalaciones y acabados;

- b) Fecha y firma de cada visita que hagan los inspectores de la dirección de desarrollo urbano, así como las observaciones hechas, y;
- c) Cuando la obra lo amerite, asentar los resultados de los ensayos de laboratorio, tales como concretos, aceros o cualquier otro elemento.

IV. Dar aviso por escrito de la terminación de la obra y solicitar la autorización de su ocupación.

**ARTÍCULO 423.-** El Perito de obra deberá comunicar por escrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor de quince días, cualquier cambio de su domicilio o teléfono.

**ARTÍCULO 424.-** Para mantener vigente el registro, el perito interesado lo deberá refrendar cada dos años, acreditando haber cumplido satisfactoriamente los requisitos del artículo 422. Acreditar el uso de la bitácora electrónica en las obras autorizadas por medio de la plataforma digital VUPCS, en el caso de que dicha plataforma se encuentre en operación. Tratándose de responsables solidarios y perito de urbanización y canalización con la solicitud de refrendo, el perito deberá adjuntar listado de las obras para las que emitió su responsiva y se haya otorgado permiso.

**Artículo 425.-** Presentada la solicitud del registro o refrendo de un perito, la CPORS o en su caso por lo establecido en el artículo 6, resolverá la procedencia del registro o refrendo en su caso en un término no mayor a quince días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud debidamente requisitada.

**ARTÍCULO 426.-** El Perito de obra responderá por las adiciones o modificaciones, mientras el propietario no haga la manifestación de terminación o el propio director no comunique por escrito a la Dirección de Desarrollo Urbano que ha terminado su gestión. La Dirección de Desarrollo Urbano ordenará la inspección correspondiente.

**ARTÍCULO 427.-** El Perito de obra quedará liberado de toda responsabilidad después de un año de entregada la obra a satisfacción del interesado.

**ARTÍCULO 428.-** El propietario no puede hacer modificación alguna que altere las condiciones de trabajo de los miembros estructurales de la obra, sin la aprobación del Perito de obra. Respecto a la aprobación del párrafo anterior, el Perito de obra deberá asentarlo en la bitácora y comunicarlo por escrito a la Dirección de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 429.-** Cuando un Perito de obra tuviera necesidad de abandonar temporal o definitivamente la vigilancia de una obra, deberá comunicarlo a la Dirección de Desarrollo Urbano por medio de un escrito en el que indique quien habrá de sustituirlo, así como la mención expresa del consentimiento del propietario, poseedor o representante legal y del sustituto.

**Perito de proyecto:** será responsable técnico del proyecto actuando siempre a petición del interesado; será responsable solidario de que en la obra en que intervenga se cumpla con lo establecido en el Código, el Reglamento y Programas municipales.

**Perito supervisor:** fungirá como auxiliar de las autoridades municipales en la verificación de las obras de construcción, urbanización o edificación con el propósito de que estas se ejecuten estrictamente de acuerdo a los proyectos y especificaciones aprobadas por la Dirección de Desarrollo Urbano a la que le rendirá periódicamente los informes correspondientes a su función y notificará de manera inmediata las incidencias que detecten con motivo del ejercicio de la misma.

**ARTÍCULO 430.-** La Dirección podrá determinar la suspensión de los efectos de su registro a un perito 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;
- III. La suspensión se decretará por un mínimo de tres meses y hasta un máximo de seis meses. En casos extremos podrá ser cancelado el registro sin perjuicio de que el perito o responsable solidario subsane las irregularidades en que haya incurrido.

**ARTÍCULO 431.-** El personal de la Dirección y los miembros de la CPORS encargados de la aplicación y vigilancia del cumplimiento de este Título deberá tener la calidad de perito.

## **DE LOS PERITOS DE OBRA**

**ARTÍCULO 432.-** Los peritos de obra, se considera que otorgan su responsiva cuando, con ese carácter:

- I. Suscriba en la plataforma electrónica de la VUPCS, una vez que dicha plataforma se encuentre en uso, mientras tanto, se referirá a firma autógrafa, una solicitud de permiso de construcción y el proyecto de una obra de las que se refieren en este reglamento, y realizará directamente la ejecución o la supervisión;
- II. Acepta la operación y mantenimiento de una edificación;
- III. Suscribe un dictamen de estabilidad o seguridad estructural de una edificación o instalación; y
- IV. Suscribe el visto bueno de seguridad y operación de una obra.

**ARTÍCULO 433.-** No requerirá de responsiva de perito de obra para la expedición del permiso de construcción, cuando se trate de las siguientes obras:

- I. Reparación, modificación o cambio de techos de azotea o entrepisos, siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros en ambos sentidos, ni se afecten miembros estructurales importantes y no sean inmuebles catalogados;
- II. Construcción de bardas exteriores o interiores con una altura máxima de dos metros cincuenta centímetros y una longitud de treinta metros lineales continuos y cincuenta metros lineales de forma perimetral;
- III. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble y no sean inmuebles catalogados;
- IV. Construcción e instalación de aljibes, cisternas y albañales en casa habitación;
- V. Acabados, pisos y azulejos, colocación de herrería y cancelería, muebles fijos;
- VI. Construcciones no mayores a cincuenta y seis metros cuadrados que no sean ejecutadas en zonas o espacios determinados como cocheras, áreas verdes pretendiendo modificar su uso; y
- VII. División de espacios con materiales prefabricados ligeros como lo es el Tablaroca, Durock, multipanel, panel "W" u otros de equivalentes características.

**ARTÍCULO 434.-** Son obligaciones del perito de obra y responsable solidario:

- I. Dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumpla con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones de la materia, y el Código;
- II. El perito de obra deberá contar con los responsables solidarios a que se refiere el Artículo 440, en los casos que en el mismo se especifican. En los casos no incluidos en dicho artículo el perito de obra podrá definir libremente la participación de los responsables solidarios cumpliendo con los requisitos que se establecen en este Reglamento y en la Normas Técnicas Complementarias, para los Peritos de Obra, Responsables Solidarios y la Comisión de Peritos del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato;
- III. El perito de obra deberá comprobar que cada uno de los responsables solidarios con que cuente, según sea el caso, cumpla con las obligaciones que se indican en el Artículo 444;
- IV. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias. En caso de no ser atendidas por el interesado las instrucciones del perito de obra, en relación al cumplimiento del Reglamento, deberá notificarlo de inmediato a la Dirección, para que ésta proceda a la imposición de las medidas de seguridad establecidas en el Título Décimo Primero de este reglamento;
- V. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vialidad urbana, durante su ejecución;
- VI. Llevar en las obras registro de su bitácora e informar a través de la plataforma VUPCS, una vez que ésta se encuentre en operación, mientras tanto deberá de considerarse necesario un libro de bitácora foliado y encuadernado, con los datos que se establecen en el Artículo 12 de la Norma Técnica Complementaria de este Reglamento, para los Peritos de Obra, los Responsables Solidarios y la Comisión de Peritos del municipio;
- VII. Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su número de registro y en su caso, el de los responsables solidarios, número de permisos de la obra y ubicación de la misma;
- VIII. Entregar al propietario, poseedor o usufructuario una vez concluida la

obra, de forma digital los planos actualizados del proyecto ejecutado completo en original, el reporte de bitácora, memorias de cálculo y conservar el archivo digital de estos documentos;

- IX. Corroborar que exista y quede en poder del propietario de la obra al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento, tratándose de inmuebles considerados como de alto impacto; y
- X. El perito de obra deberá notificar a la Dirección el cambio de perito de obra o responsable solidario según sea el caso, en un plazo máximo a los tres días hábiles siguientes de dicho cambio, así como el estatus en que se encuentre la obra, así como también deberá dar aviso de terminación de obra, ajustándose a los pagos que dicho trámite ocasione.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **DEL RESPONSABLE SOLIDARIO EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL.**

**ARTÍCULO 435.-** El Responsable Solidario en seguridad estructural tiene las siguientes obligaciones:

- I. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;
- II. Revisar, dirigir y supervisar que la ejecución de la construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación y reparación, así como el retiro de anuncios, durante el tiempo que ampare el permiso correspondiente, se realice de acuerdo a lo previsto por este reglamento y demás especificaciones técnicas que le señale la Dirección; observando en todo momento las medidas de seguridad que deban implementarse;
- III. Darse de alta en la bitácora electrónica de la obra, en la cual se asentarán las visitas, observaciones e instrucciones del responsable solidario, así como los incidentes que se hubiesen generado;
- IV. Diseñar e implementar un programa continuo de mantenimiento tratándose de estructuras metálicas y de anuncios espectaculares, asentando en la bitácora respectiva los resultados que se vayan generando con motivo de su aplicación;

- V. Proporcionar los reportes de la bitácora a la Dirección, cuando así se le solicite;
- VI. Identificar y supervisar la ejecución de acciones y medidas inmediatas que resulten necesarias para eliminar factores de riesgo a las personas y sus bienes, sus colindancias y la vialidad urbana;
- VII. Responder de cualquier evento que se genere durante la vigencia de un permiso y hasta el retiro del anuncio respectivo; así como por violaciones a lo dispuesto por este ordenamiento relativas a su actuación irregular; y
- VIII. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 436.-** El responsable solidario en seguridad estructural no podrá ser el mismo publicista o la persona que va a publicitar, o bien el propietario y/o poseedor del predio donde vaya a instalarse el anuncio.

**ARTÍCULO 437.-** En caso de daños causados por fenómenos naturales, el responsable solidario en seguridad estructural que haya dado su responsiva respecto de un anuncio o edificación, realizará una inspección el mismo, elaborando un reporte de las condiciones del inmueble o anuncio, el cuál constará en la bitácora correspondiente.

Así mismo, en un plazo que no excederá de tres días hábiles, contados a partir de la fecha de su realización, rendirá un dictamen técnico a la Dirección.

**ARTÍCULO 438.-** El retiro de los anuncios, materiales y elaboración de reporte técnico, no exime al responsable solidario en seguridad estructural, quien estará obligado a asumir las responsabilidades de carácter civil, penal o administrativo que pudieran derivarse por la actividad para la cual haya otorgado su responsiva.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL RESPONSABLE SOLIDARIO**

**ARTÍCULO 439.-** Es el perito que responderá en forma solidaria con el perito de obra en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano, arquitectónico e instalaciones, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo siguiente de este reglamento.

**ARTÍCULO 440.-** Para obtener o refrendar el registro como responsable solidario, se sujetará a lo establecido en la Norma Técnica Complementaria de los Peritos de Obra y Responsables Solidarios. En el caso de refrendo del registro, se acreditará únicamente, haber cumplido satisfactoriamente con las obligaciones a que se refiere el Artículo 443, durante el período previo al refrendo.

**ARTÍCULO 441.-** Se exigirá responsiva de los responsables solidarios para obtener el permiso de construcción, conforme a lo establecido en la Normas Técnicas Complementarias y en los casos siguientes:

- I. Responsable Solidario en Seguridad Estructural, para las obras de alto impacto en los inmuebles, para la colocación y mantenimiento de los anuncios y en los casos que determine la Dirección;
- II. Responsable solidario en Diseño Urbano y Arquitectónico, para los siguientes casos:
  - a) Hospitales, clínicas, centros de salud, edificaciones para exhibiciones, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos y de televisión y espacios abiertos de uso público de cualquier magnitud; y
  - b) El resto de las edificaciones que tengan más de mil seiscientos metros cuadrados cubiertos, o más de doce metros de altura, sobre nivel de banqueta hasta nivel lecho alto de losa de azotea, o con capacidad para más de doscientos cincuenta concurrentes en locales cerrados, o más de mil concurrentes en locales abiertos;
- III. Responsable solidario en Instalaciones para los siguientes casos;
  - a) Baños públicos, 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, estaciones y subestación, cárcamos y bombas, hoteles; y
  - b) En toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o con escaleras o rampas electromecánicas;
- IV. responsable solidario de restauración de Sitios y Monumentos Históricos en edificaciones clasificadas como patrimonio histórico, artístico,

arqueológico y cultural, siempre y cuando el perito de obra no cuente con la especialidad en restauración.

**ARTÍCULO 442.-** Los responsables solidarios estarán obligados con su responsiva en los siguientes casos:

- I. El responsable solidario en seguridad estructural cuando;
  - a) Suscriba conjuntamente con el perito de obra un permiso de construcción;
  - c) Suscriba los planos del proyecto estructural, la memoria de diseño de la cimentación y la estructura;
  - d) Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados;
  - e) Suscriba un dictamen técnico de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación; y
  - f) Suscriba una constancia de seguridad estructural;
- II. El responsable solidario en diseño urbano y arquitectónico cuando;
  - a) Suscriba conjuntamente con el perito de obra un permiso de construcción; y
  - b) Suscriba la memoria y los planos del proyecto urbanístico y/o arquitectónico;
- III. El responsable solidario en instalaciones, cuando;
  - a) Suscriba conjuntamente con el perito de obra, un permiso de construcción;
  - b) Suscriba la memoria de diseño y los planos del proyecto de instalaciones;
  - c) Suscriba los procedimientos sobre la seguridad de las instalaciones;
- IV. El responsable solidario en restauración cuando;
  - a) Suscriba conjuntamente con el perito de obra un permiso de restauración, ampliación, en un inmueble catalogado o colindante a

alguno de alto valor histórico; y

- b) Suscriba la memoria y los planos del proyecto arquitectónico.

Los Responsables Solidarios además de cumplir con las obligaciones descritas en las fracciones anteriores, atenderán a los requisitos que se establecen en la Norma Técnica Complementaria de los Peritos de Obra, Responsables Solidarios

**ARTÍCULO 443.-** Son obligaciones de los responsables solidarios:

- I. Del responsable solidario en seguridad estructural:
  - a) Suscribir, conjuntamente con el perito de obra, la solicitud de permiso, cuando se trate de obras clasificadas como tipo "A", previstas en el Artículo 394 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 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 perito de obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo a la Dirección, para que se proceda al establecimiento de las medidas de seguridad que refiere este reglamento;
  - e) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este reglamento, relativas a su especialidad; y
  - f) Incluir en el letrero de la obra su nombre y número de registro;
- II. Del responsable solidario en diseño urbano y arquitectónico:
  - a) Suscribir conjuntamente con el perito de obra, la solicitud de permiso,

cuando se trate de las obras previstas en el Artículo 394 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 este reglamento, y de las demás disposiciones relativas al diseño urbano y arquitectónico y a la preservación del patrimonio cultural; y
- c) Verificar que el proyecto cumple con las disposiciones relativas a:
  - 1. El PMDUOET y las declaratorias;
  - 2. Las condiciones que se exijan en el permiso de uso de suelo a que se refiere el Título Décimo de este reglamento, en su caso;
  - 3. Los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias e integración al contexto e imagen urbana contenidos en el Título Sexto del presente reglamento;
  - 4. Las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio, tratándose de edificios y conjuntos clasificados como monumentos o ubicados en zonas patrimoniales.
- d) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto;
- e) Notificar al perito de obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora;
- f) En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo a la Dirección para que se proceda a la suspensión de los trabajos; y
- g) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este reglamento, relativas a su especialidad;

### III. Del responsable solidario en Instalaciones:

- a) Suscribir conjuntamente con el perito de obra, la solicitud de permiso, cuando se trate de las obras previstas en el Artículo 394 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 de este reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones;
- c) Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto;
- d) Notificar al perito de obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar su ejecución, asentándolo en libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarla a la Dirección para que se proceda a la suspensión de los trabajos; y
- e) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este reglamento, relativas a su especialidad;

#### IV. Del responsable solidario en restauración:

- a) Suscribir conjuntamente con el perito de obra, la solicitud de permiso, cuando se trate de intervenciones a edificios clasificados, como de valor y de gran valor;
- 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 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; y

- d) El perito de obra y responsable solidario de obra deberán intervenir en los términos de este reglamento, en las obras que expresamente señale el mismo ordenamiento. Además de las obligaciones descritas en las fracciones anteriores, atenderán a lo establecido en la Norma Técnica Complementaria de los Peritos de Obra y Responsables Solidarios.

**ARTÍCULO 444.-** Las funciones y responsabilidades del perito de obra y de los responsables solidarios, por cuanto, a su terminación, se sujetarán a lo siguiente:

- I. Las funciones del perito de proyecto o perito de obra y responsables solidarios, en aquellas obras para las que hayan dado su responsiva, terminan por las siguientes causas:
  - a) Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro del perito de obra o responsable solidario. En este caso se deberá levantar un acta asentando en detalle los motivos por los que el perito de obra o responsable solidario suspende o retira su responsiva, así como el avance de la obra, una copia de esa acta se anexará a la bitácora de la obra. La Dirección ordenará la suspensión de la obra, cuando el perito de obra o responsable solidario no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá la reanudación, hasta en tanto no se designe nuevo perito de obra o responsable solidario;
  - b) Cuando no haya refrendado su calidad de perito de obra o responsable solidario. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución, para las que haya dado su responsiva; y
  - c) Cuando se dé el aviso de terminación de la obra a la Dirección. El término de las funciones del perito de obra y responsable solidario, no los exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual hayan otorgado su responsiva.
- II. Para los efectos del presente reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo del perito de obra y del responsable solidario, terminará a los cinco años contados a partir de la fecha en que se dé aviso de la terminación de obra, cuando se trate de obras ejecutadas sin permiso o a partir del momento en que formalmente haya dejado de ser el perito de obra de la obra correspondiente.

**CAPÍTULO III**  
**DE LA COMISIÓN DE PERITOS.**

**ARTÍCULO 445.-** Se creará la Comisión de Peritos, la cual se integrará por:

- I. El Director General de Desarrollo Urbano o la persona que éste designe, quien presidirá la Comisión;
- II. Dos representantes de la dirección de control del desarrollo, invitados por el Director General de Desarrollo Urbano;
- III. Un representante de cada uno de los Colegios de Arquitectos y de Ingenieros Civiles, a invitación de la Dirección; y
- IV. Un representante del ayuntamiento, designado por el presidente municipal.

La Comisión de Peritos será conformada dentro de los primeros tres meses del inicio de la Administración, cumpliéndose todas las condicionantes necesarias, momento en el cual, el director solicitará a los Colegios locales, la designación de sus respectivos representantes. Las sesiones de la Comisión de peritos serán válidas cuando asistan por lo menos dos representantes de las instituciones mencionadas y uno del Municipio. Para la atención y resolución de los asuntos de su competencia, la Comisión de Peritos podrá, cuando lo considere necesario, invitar a especialistas en la materia de que se trate.

**ARTÍCULO 446.-** La Comisión de peritos tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Opinar sobre el cumplimiento de los requisitos, de los aspirantes a obtener o refrendar el registro como perito o responsable solidario;
- II. Otorgar el registro respectivo a los solicitantes que hayan cumplido con lo establecido en el Artículo 421 de este reglamento;
- III. Llevar un registro de los permisos concedidos a cada perito y responsable solidario;
- IV. Emitir opinión sobre la actuación de los peritos y responsables solidarios, cuando le sea solicitado por las autoridades municipales; y
- V. Vigilar la actuación de los peritos durante el proceso de la ejecución de las obras para las cuales hayan extendido su responsiva. Atender a lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias, para los Peritos

de Obra, los Responsables Solidarios y la Comisión de Peritos.

## **CAPÍTULO XIV OBRAS SIN PERITO**

**ARTÍCULO 447.-** Podrán ejecutarse obras de autoconstrucción hasta de cincuenta y seis metros cuadrados de construcción, con la asesoría técnica de la Dirección de Desarrollo Urbano, previa licencia expedida al propietario sin responsiva del Perito.

**ARTÍCULO 448.-** Podrán ejecutarse con licencia expedida al propietario sin responsiva del Perito, las siguientes obras:

- I. Edificación de una sola pieza con dimensiones máximas de cuatro por cuatro metros, siempre que en el predio no haya ninguna construcción y que no sea, además, considerado dentro de construcción progresiva;
- II. Amarre de cuarteadoras, arreglo o cambio de techos de azotea o entresijos sobre vigas de madera cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de material y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros y no afecten miembros estructurales importantes;
- III. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de dos metros cincuenta centímetros y cuya longitud no rebase veinticuatro metros lineales;
- IV. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo en construcciones hasta de dos pisos, siempre y cuando no se afecten elementos estructurales;
- V. Construcción de fosas sépticas o albañales, y;
- VI. Limpieza, aplanados, pintura, pisos y rodapiés de fachada.

En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público.

## **CAPITULO XV EJECUCIÓN DE OBRAS: GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 449.-** Los Peritos, técnicos auxiliares, residentes, sobrestantes o

encargados de las obras, están obligados a vigilar que la ejecución de las mismas no cause molestias ni perjuicios a terceros.

**ARTÍCULO 450.-** El Perito o el propietario que no requiera director, tomarán las precauciones debidas para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño, directa o indirectamente, con la ejecución de la obra.

**ARTÍCULO 451.-** Los propietarios de las obras cuya construcción se suspenda por cualquier causa y por más de sesenta días, estarán obligados a limitar sus predios respecto a la vía pública por medio de cercas o bardas, y clausurarán los vanos que fueren necesarios a fin de impedir el acceso a la construcción.

**ARTÍCULO 452.-** Los tápiales, de acuerdo con la obra que se lleve a cabo, podrán ser de los siguientes tipos:

I. De barrera:

Cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario, las cuales estarán pintadas y tendrán Leyendas de precaución'.

II. De marquesinas:

Cuando los trabajos se ejecuten a más de diez metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la vía pública como sobre los predios colindantes.

III. Fijos:

En las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de diez metros de la vía pública, se colocarán tápiales fijos que cubran todo el frente de la misma. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una faja anexa hasta de cincuenta centímetros sobre la banqueta.

Previa solicitud, podrá concederse mayor superficie de ocupación de banqueta.

IV. De paso cubierto:

En obras cuya altura sea mayor de diez metros o en aquellas en que la invasión de la acera lo amerita, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial.

En casos especiales la Dirección de Desarrollo Urbano podrá autorizar o exigir, según el caso otros tipos de tálpaes diferentes a los especificados en este artículo.

**ARTÍCULO 453.-** La Dirección de Desarrollo Urbano señalará las especificaciones y requisitos que deben observarse en la realización de obras y sobre los siguientes tópicos:

- I. Mediciones y trazos;
- II. Separación de colindancias;
- III. Cimentaciones;
- IV. Excavaciones;
- V. Relleno;
- VI. Mampostería;
- VII. Estructuras.
- VIII. Pruebas de carga;
- IX. Instalaciones,
- X. Fachadas, y;
- XI. Recubrimientos.

## **TITULO VII FRACCIONAMIENTOS**

### **CAPÍTULO I DE LAS DIVISIONES**

**ARTÍCULO 454.-** Para la autorización de divisiones de inmuebles, cualquiera que fuera su extensión, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. Las superficies resultantes no sean menores al lote tipo del desarrollo factible de ser autorizado en la zona de su ubicación, de acuerdo a los lineamientos que establece el Código, el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente.

- II. El destino de las fracciones no presente impedimentos para su utilización posterior y no generen incompatibilidad futura de acuerdo a los usos señalados por la certificación de usos y destinos, así como por el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente.
- III. Que para dar acceso a las fracciones resultantes no se generen vialidades urbanas.

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

**ARTÍCULO 455.-** El trámite para otorgar un permiso de división se sujetará a lo siguiente:

- I. El propietario o fedatario público deberá presentar su solicitud por escrito ante la Dirección;
- II. La Dirección realizará la revisión técnica y legal de la solicitud; y
- III. La Dirección autorizará la división cuando se cumpla con los siguientes requisitos:
  - a) Copia de la escritura pública de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
  - b) Cuando se trate de persona moral, copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal;
  - c) Certificado de libertad de gravámenes actualizado;
  - d) Constancia de apeo y deslinde en caso de que se requiera;
  - e) Constancia de suficiencia de servicios de agua potable y alcantarillado, y de energía eléctrica, expedida por los organismos operadores correspondientes tratándose de predios urbanos; y
  - f) Plano de levantamiento topográfico elaborado por un perito debidamente inscrito en la Dirección de Desarrollo Urbano que incluya las calles colindantes, la infraestructura existente y la propuesta de división, garantizando la servidumbre de paso a los

predios resultantes de una división de predios. La forma de garantizar esta servidumbre podrá consistir en: que una de las colindancias del predio resultante sea hacia la vía pública; que el predio resultante de la división se fusione jurídicamente con un predio que tenga salida a la vía pública; que el predio resultante tenga una de sus colindancias hacia un área de uso común proindiviso debidamente reglamentada y que esta tenga una de sus colindancias a la vía pública.

**ARTÍCULO 456.-** En las divisiones, no se exigirán áreas de donación para equipamiento urbano.

### **DIVISION EN CONDOMINIO**

**ARTÍCULO 457.-** La Dirección de Desarrollo Urbano podrá autorizar divisiones menores a 24 unidades privativas y un área de propiedad proindiviso de uso común siempre y cuando se dé cumplimiento a lo siguiente:

- I. Que en la zona de su ubicación no se requiera dotación adicional de los servicios existentes.
- II. Se presente Plano de zonificación, que señale, las áreas de uso común, privado y público; así como copia del proyecto de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio que incluya su reglamento.
- III. En la escritura pública que se genere para cada área privativa se incluya el Reglamento de uso, aprovechamiento y mantenimiento del área común.

### **CAPÍTULO II DE LAS RELOTIFICACIONES**

**ARTÍCULO 458.-** Para la autorización de las relotificaciones, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. Que no se sature la capacidad de las redes de infraestructura instaladas del propio fraccionamiento o de la zona de su ubicación;
- II. Que no se rebase la densidad de población señalada en el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente;

- III. Que, en los fraccionamientos habitacionales, los lotes no resulten de dimensiones menores a las señaladas en el código.
- IV. Que los lotes no hayan salido del patrimonio del desarrollador.

**ARTÍCULO 459.-** El Registro Público de la Propiedad se abstendrá de inscribir cualquier relotificación que no cuente con la autorización respectiva.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

**ARTÍCULO 460.-** Los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se clasifican en:

- I. De acuerdo a su uso:
  - a) Habitacionales;
  - b) Comerciales;
  - c) Turísticos, Recreativos-Deportivos;
  - d) Industriales;
  - e) Agropecuarios; y
  - f) Mixtos de usos compatibles.
- II. Atendiendo a su destino:
  - a) Urbanos:
    - 1. Residencial A;
    - 2. Residencial B;
    - 3. Residencial C; y
    - 4. Habitación Popular o Interés Social.
  - b) Campestres:
    - 1. Residencial; y

2. Rústico.

c) Industriales:

1. Para industria ligera;
2. Para industria mediana; y
3. Para industria pesada.

**ARTÍCULO 461.-** De acuerdo a su proceso constructivo, los fraccionamientos además se clasifican en urbanización inmediata y de urbanización progresiva.

**ARTÍCULO 462.-** Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán observar las normas de diseño y cumplir con las obras mínimas de infraestructura para proporcionar los siguientes servicios de infraestructura:

- I. Agua potable;
- II. Drenaje y alcantarillado;
- III. Energía eléctrica y alumbrado público;
- IV. Vialidades vehiculares interiores y de conexión con la red vial urbana; y
- V. Áreas verdes equipadas con mobiliario urbano, jardinería y arbolado, de acuerdo a sus características de uso y destino.

**ARTÍCULO 463.-** Los desarrollos en condominio ecológicos y los fraccionamientos ecológicos contarán con tecnologías sustentables, tales como:

- I. Celdas fotovoltaicas para la operación de la red de alumbrado;
- II. Contenedores para la separación de los residuos en la fuente de generación;
- III. Red para el suministro de gas natural;
- IV. Sistemas para la captación y aprovechamiento de aguas pluviales para el riego y conservación de las áreas verdes; y
- V. Calentamiento de agua a través de calentadores solares.

Las viviendas que se construyan como parte de los desarrollos en condominio ecológicos o fraccionamientos ecológicos se sujetarán a los lineamientos, criterios

y parámetros de sustentabilidad aplicables, además de lo establecido en el apartado “proyecto arquitectónico: generalidades” de este mismo reglamento y sus Normas Técnicas.

**ARTÍCULO 464.-** Además de los servicios anteriores, en el caso de los desarrollos en condominio, éstos deberán contar con lo siguiente:

- I. Áreas de circulación peatonal en áreas comunes;
- II. Áreas de uso común para la realización de obras complementarias de beneficios colectivos y relativos a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistenciales.

En desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional, la superficie destinada a estos usos no podrá ser menor al dos por ciento del total de la superficie del desarrollo;

- I. Estacionamiento para vehículos; e
- II. Instalaciones y equipo de seguridad para la atención de emergencias por siniestros y desastres.

**ARTÍCULO 465.-** En el caso de los desarrollos en condominio, las obras de urbanización en vialidades interiores o de conexión con la red vial urbana, estacionamientos y vialidades peatonales, deberán cumplir con las normas y especificaciones.

Las obras de edificación deberán cumplir con las normas y especificaciones que le señalen las leyes y reglamentos municipales aplicables.

**ARTÍCULO 466.-** Los fraccionamientos sólo se autorizarán si son compatibles con las características señaladas en la constancia de factibilidad y en su caso, derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente o en su caso, del permiso de uso de suelo.

En todos los fraccionamientos se deberá asegurar su correcta integración a la red de infraestructura y vialidad urbanas.

Para que el Ayuntamiento autorice la venta de fraccionamientos alejados de las zonas urbanizadas, el desarrollador deberá ejecutar por su cuenta las obras necesarias para el acceso vial y la conexión de los servicios con la zona urbana que determine el Municipio y, con las características que éste señale.

**ARTÍCULO 467.-** Los fraccionamientos deberán ajustarse a las normas técnicas del

diseño y de las obras de urbanización y edificación, conforme lo dispuesto en este Reglamento, pero en ningún caso se permitirán lotes que tengan un frente menor a 6.00 metros y una superficie inferior a 105.00 metros cuadrados.

**ARTÍCULO 468.-** Las autorizaciones, licencias y permisos que se expidan en contravención a los preceptos establecidos en el presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables, serán nulos de pleno derecho.

**ARTÍCULO 469.-** Los fraccionamientos promovidos para usos de habitación popular o de interés social podrán realizarse bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, por organismos públicos competentes o en coordinación con ellos, previo estudio socioeconómico y proyecto de urbanización de cada caso. Las obras mínimas de urbanización con las que deberán contar son agua potable, drenaje y alcantarillado. En la licencia de obra respectiva se señalará el plazo máximo para concluir el resto de las obras atendiendo a la magnitud del fraccionamiento.

**ARTÍCULO 470.-** En los fraccionamientos y desarrollos en condominio, los proyectos de los sistemas de infraestructura de agua potable, drenaje, alcantarillado y energía eléctrica deberán ser calculados tomando en consideración la densidad de población contemplada en el proyecto o de acuerdo con la densidad máxima de población a la zona de ubicación del proyecto, de acuerdo a las disposiciones que se establezcan en los planes de ordenamiento territorial.

**ARTÍCULO 471.-** Los fraccionamientos deberán contar con áreas de donación, destinadas para la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes, de acuerdo a lo siguiente:

- I. Para los fraccionamientos de uso habitacional el 12% sobre la superficie total del proyecto autorizado;
- II. Los fraccionamientos para uso agropecuario, industrial, comercial o de destino campestre el 5% sobre la superficie total del proyecto autorizado, misma que será equipada por el desarrollador de acuerdo a las características del desarrollo.

La Dirección dictaminará el tipo de equipamiento urbano a que se destinarán estas áreas, previo análisis de la propuesta presentada por el desarrollador;

- III. Los fraccionamientos de tipo mixto de usos compatibles, aplicarán proporcionalmente para la superficie de cada uno de los usos, los porcentajes señalados en las fracciones anteriores; y

- IV. En los fraccionamientos turísticos, recreativo-deportivos, las áreas destinadas a estas actividades serán consideradas como equipamiento urbano.

En ningún caso se podrá realizar el cambio de uso o destino de las áreas verdes.

**ARTÍCULO 472.-** El Ayuntamiento determinará el uso y destino de las áreas de equipamiento urbano en base al dictamen de la Dirección; dicho dictamen será elaborado sobre la base del Plan de Ordenamiento Territorial y el Programa de Desarrollo Urbano respectivo

**ARTÍCULO 473.-** En los fraccionamientos que sufran afectaciones derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial, planes, programas de desarrollo urbano o las declaratorias de reservas correspondientes, por instalaciones de equipamiento urbano o el trazo de vías públicas, dichas afectaciones se podrán considerar hasta el 100% como parte de la donación a excepción de las vialidades que el Plan proponga en restricciones federales, de conformidad con el convenio que al efecto se celebre entre el Ayuntamiento y la autoridad federal.

## **CAPITULO IV**

### **PROCEDIMIENTOS PARA LAS AUTORIZACIONES**

#### **SECCION PRIMERA**

#### **DE LOS REQUISITOS PREVIOS**

**ARTÍCULO 474.-** La autorización de divisiones, relotificaciones y obras de urbanización de fraccionamientos y desarrollos en condominio, deberá solicitarse por el propietario o el desarrollador a la autoridad municipal competente.

**ARTÍCULO 475.-** Previo al otorgamiento de la licencia de urbanización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador deberá obtener del organismo operador, la aprobación de los proyectos de infraestructura.

**ARTÍCULO 476.-** En el caso de fraccionamientos o desarrollos en condominio que requieran la construcción de obras de cabecera para el suministro de energía eléctrica, dotación de agua potable, desalojo y tratamiento de aguas residuales, o de integración vial a la zona urbanizada, deberá celebrarse convenio con el organismo operador, previo a la solicitud de la licencia de urbanización.

**ARTÍCULO 477.-** Previo al otorgamiento del permiso de venta de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador deberá acreditar:

- I. Haber obtenido la licencia de urbanización en el fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- II. El pago correspondiente a los impuestos y derechos de conexión;
- III. La escrituración a favor del Municipio sobre las áreas de donación y vías públicas; y
- IV. El otorgamiento de garantías ante la autoridad competente, sobre la ejecución total y adecuada de las obras de urbanización con las especificaciones y plazo previstos en la licencia de urbanización.

**ARTÍCULO 478.-** Cuando la Dirección autorice que un fraccionamiento o desarrollo en condominio se urbanice por etapas, la garantía se constituirá por cada una de ellas, fijándose como base para su monto, el presupuesto de la misma.

**ARTÍCULO 479.-** Previo al trámite de liberación de garantía de las obras de urbanización del fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador deberá obtener cada una de las actas de entrega-recepción de los servicios, por parte de los organismos operadores.

**ARTÍCULO 480.-** Los proyectos de fraccionamientos habitacionales o desarrollos en condominio, de acuerdo a la zona de densidad habitacional donde se ubique podrán incluir secciones para dos o más tipos diferentes de lotificación, siempre y que la suma de población del proyecto calculado sobre el área total de predio no rebase la densidad habitacional máxima establecida por el plan o programa de desarrollo urbano para la zona o área de su localización.

En dichas secciones no deberán incluirse lotes habitacionales con dimensiones menores a una superficie de 105 m<sup>2</sup> y un frente menor a 6 m.

**ARTÍCULO 481.-** En el supuesto de que un predio no pudiera ser utilizado en el total de su extensión para un desarrollo en los supuestos del artículo anterior, a efecto de no rebasar densidad habitacional establecida, la autorización del fraccionamiento o desarrollo en condominio señalará los usos permitidos para la superficie no ocupada en el predio.

Para este tipo de proyectos, el porcentaje de área de donación y las cargas fiscales no incluirán las áreas sobre las que se limite su uso.

**ARTÍCULO 482.-** Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los desarrollos, deberán sujetarse a las normas técnicas establecidas por la Dirección de Desarrollo Urbano y los Organismos operadores en relación a:

- I. Diseño urbano;
- II. Sistemas de agua potable y alcantarillado;
- III. Electrificación y alumbrado público; y
- IV. Vialidades.

**ARTÍCULO 483.-** Las normas de diseño urbano que fije la Dirección de Desarrollo Urbano, regularán el proyecto de distribución de lotes, viviendas, departamentos o áreas y su agrupamiento en manzanas o edificios, la localización de áreas de equipamiento, áreas verdes y espacios libres para recreación, el trazo horizontal y vertical de vialidades y andadores, cruces y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio, la señalización y el mobiliario urbano.

Dichas normas técnicas deberán observar lo dispuesto por los señalamientos mínimos establecidos en este Reglamento.

**ARTÍCULO 484.-** Las vialidades y andadores de los desarrollos, se construirán de acuerdo con lo previsto en este Reglamento y las normas de pavimentación que dicte la Dirección de Desarrollo Urbano y sus características estarán determinadas por la función y nivel de servicio de cada una de ellas, conforme a la siguiente clasificación:

- I. Vialidad regional.- la destinada al tránsito de vehículos de una velocidad a más de 80 KM/HR, con afluencia principal vehicular de acceso a la ciudad o de paso, y restringida para dar accesos y servicio a los lotes colindantes; contarán además de los carriles de circulación de acuerdo a la sección de la carretera de que se trate, con vialidades laterales en ambos costados fuera del derecho de vía, y cuya sección no será en ningún caso menor de 10 metros , cada una para dar acceso y servicio a los lotes colindantes;
- II. Vialidad Primaria. - la destinada al tránsito de vehículos con una velocidad entre 60 y 80 KM/HRS. Para comunicar zonas o sectores de la ciudad con mayor fluidez. Con afluencia principal vehicular recibida de las calles secundarias y colectores, y restringida para dar acceso y servicio a los lotes colindantes; contarán con dos cuerpos de circulación cuyos arroyos no serán en ningún caso menores de 10.00 metros, cada uno y su sección transversal de paramento se determinará de acuerdo al plan o programa de desarrollo urbano, o el programa sectorial de vialidad;
- III. Vialidad Secundaria. - la destinada al tránsito de vehículos con una

velocidad entre 40 y 60 KM/HRS. Para procurar una mayor fluidez con afluencia principal vehicular recibida de las calles colectoras, y complementaria para dar acceso y servicio a los lotes colindantes; contarán con dos arroyos de circulación cuyo ancho no será en ningún caso menor de 9.00 metros, cada uno y su sección transversal de paramento a paramento se determinará de acuerdo al plan o programa de desarrollo urbano, o el programa sectorial de vialidad;

- IV. Vialidad Colectora. - la destinada al tránsito de vehículos en donde se circulará entre 20 y 40 km/hrs. Recibirá el flujo vehicular de las calles locales y su afluencia vehicular complementaria será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes; su sección transversal mínima de paramento a paramento se señalará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate;
- V. Vialidad Local. - la destinada al tránsito de vehículos en donde se circulará a menos de 20 KM/HRS. Su afluencia predominante será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes; su sección transversal mínima de paramento a paramento se determinará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate. Cuando necesariamente una vialidad local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con un diámetro de 16.60 metros como mínimo, y
- VI. Andador. - la destinada a la circulación de peatones; con restricción a la circulación de vehículos, salvo los de emergencia, su sección transversal no será en ningún caso menor de 6 metros de paramento a paramento.
- VII. En las vialidades en general se procurará incluir un espacio destinado a la circulación de bicicletas (ciclovía) y espacios para favorecer el transporte público de pasajeros.

**ARTÍCULO 485.-** El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial primaria y secundaria existente y la establecida en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente, debiendo considerarse en promedio cuando sea factible la separación entre vialidades de la misma clasificación conforme a las siguientes distancias:

- I. Vialidad primaria 720 metros;
- II. Vialidad secundaria 360 metros; y
- III. Vialidad colectiva.

En todo caso, con fundamento en los lineamientos del plan o programa de Desarrollo Urbano la Dirección de Desarrollo Urbano podrá establecer para las vialidades colectoras y locales una sección de paramento a paramento mayor a la mínima establecida para el tipo de desarrollo de que se trate.

**ARTÍCULO 486.-** Cuando se proyecten o existan vialidades regionales o primarias, a través de un desarrollo, se deberá proyectar una calle lateral de baja velocidad que permita el acceso a los lotes colindantes. Con las vialidades primarias y secundarias, así como con las vialidades laterales de una vialidad regional no se autorizan uso de tipo habitacional, o de educación, permitiéndose los usos comerciales y de servicio.

Se requiere de un estudio especial aprobado por la dependencia competente, misma que deberá contemplarse en el proyecto y proceso de construcción del fraccionamiento cuando exista un entronque con una carretera o arteria de alta velocidad, o bien cruzamiento con una vía de ferrocarril, río o arroyo.

**ARTÍCULO 487.-** Las normas que fije el organismo operador de los sistemas de agua potable y alcantarillado, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes, 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 488.-** Cuando en los fraccionamientos de tipo campestre, agropecuarios, y habitacionales en localidades rurales no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar no adecuado para la descarga, el organismo operador sólo podrá autorizar la construcción de otro sistema de depósito o recepción de aguas residuales, que respete los lineamientos señalados en la Ley Federal de Aguas, la Ley de Ecología y la Ley de Salud del Estado.

**ARTÍCULO 489.-** La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los desarrollos, requerirá el visto bueno del organismo operador y la autorización respectiva de la Comisión Nacional del Agua, conforme a las especificaciones que esta determine.

Cuando en el predio por desarrollar exista una fuente de abastecimiento para uso diferente al que se pretende, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua la autorización para el cambio de uso, (así como el análisis bacteriológico del mismo).

**ARTÍCULO 490.-** Las normas que fije la Comisión Federal de Electricidad regularán el proyecto, cálculo y construcción de las subestaciones, bancos de transformación

y redes de energía eléctrica.

**ARTÍCULO 491.-** Las normas que fije la Dirección de Servicios Públicos Municipales regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes de alumbrado público y los tipos de lámparas y accesorios.

**ARTÍCULO 492.-** Las normas de pavimentación que fije la Dirección de Desarrollo Urbano regularán el proyecto y construcción del desarrollo, en cuanto a las características de las vialidades, diseño y especificaciones de pavimentos, guarniciones, banquetas y andadores considerando que, en todos los casos, las dimensiones de ancho de las áreas pavimentadas y banquetas no podrán ser menores a las vialidades existentes alrededor del predio a fraccionar, para dar continuidad vial.

**ARTÍCULO 493.-** La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento o desarrollo en condominio, deberán hacerse bajo la responsabilidad directa de un Ingeniero Civil o Arquitecto, con Título legalmente expedido y que cuente con autorización para actuar como Perito de Obra para lo cual, deberá expresar su consentimiento por escrito.

**ARTÍCULO 494.-** Los documentos técnicos que se acompañen a la solicitud de trámite de un fraccionamiento o desarrollo en condominio deberán incluir el nombre del profesionista y número de registro como Perito ante la Dirección de Desarrollo Urbano.

La ejecución de obras deberá realizarse bajo la responsabilidad directa de un Perito Supervisor que cuente con registro.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LOS DESARROLLOS DE FRACCIONAMIENTOS**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES**

**ARTÍCULO 495.-** Los fraccionamientos habitacionales, son aquellos cuyos lotes se aprovechan predominantemente para vivienda y que Desarrollo Urbano podrá autorizar en las áreas previstas para el crecimiento urbano de cualquier centro de población.

De acuerdo a su zona de ubicación, los fraccionamientos habitacionales se consideran como de habitación permanente o habitación temporal.

Los fraccionamientos de habitación permanente incluyen los tipos residenciales: tipo a, tipo b, tipo c, de interés social o de habitación popular y de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura.

Los fraccionamientos de habitación temporal incluyen los tipos campestre residencial y campestre rustico.

**ARTÍCULO 496.-** Los fraccionamientos de habitación permanente deberán contar con las siguientes obras de urbanización:

I. Básicas

- a) Vialidades,
- b) Sistemas de agua potable con toma domiciliaria;
- c) Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias; y
- d) Sistemas de energía eléctrica.

II. Complementarias

- a) Pavimentación;
- b) Banquetas; y
- c) Alumbrado público.

**ARTÍCULO 497.-** En los fraccionamientos de habitación permanente se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales, siempre y cuando se respete la densidad de población señalada por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano correspondiente.

### **FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN PERMANENTE TIPO “A”**

**ARTÍCULO 498.-** Los fraccionamientos de habitación permanente tipo “a” deberán tener como mínimo las siguientes características:

I. LOTIFICACIÓN:

Zona 0: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros, ni una superficie menor de 375 metros cuadrados.

Zona 1: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros, ni una superficie menor de 300 metros cuadrados.

Zona 2: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros, ni una superficie menor de 250 metros cuadrados.

Zona 3: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros, ni una superficie menor de 225 metros cuadrados.

## II. VIALIDADES:

Zona 0 y 1: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 9.40 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.20 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 14.10 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos con una franja de 0.60 metros.

Zona 2: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.00 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.50 metros en ambos paramentos con franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 15.90 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para transporte colectivo de 3.50 metros, un carril destinado a ciclovía de 1.80 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.60 metros.

Zona 3: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos con franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 19.40 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros, una ciclovía de 1.80 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.60 metros.

## **FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN PERMANENTE DE TIPO “B”**

**ARTÍCULO 499.-** Los fraccionamientos de habitación permanente de tipo “b”, deberán tener como mínimo las siguientes características:

### **I. LOTIFICACIÓN:**

Zona 0: sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros, ni una superficie menor de 240 metros cuadrados el área máxima aprovechable del predio será de 73.2%.

Zona 1: sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros, ni una superficie menor de 240 metros cuadrados, el área máxima aprovechable del predio será del 73.2%.

Zona 2: sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros, ni una superficie menor de 180 metros cuadrados; y

Zona 3: sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 160 metros cuadrados.

### **II. VIALIDADES:**

Zona 0 y 1: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 9.40 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.20 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 15.30 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 2.40 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros;

Zona 2: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 12.40 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.20 metros en ambos paramentos sin franja jardinada;

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 18.30 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para transporte colectivo de 3.50 metros, un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de

2.40 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros;

Zona 3: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 15.40 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.20 metros en ambos paramentos sin franja jardinada;

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 24.80 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros, dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 2.40 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros.

## **FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN PERMANENTE TIPO “C”**

**ARTÍCULO 500.-** Los fraccionamientos de habitación permanente tipo “c”, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

### **I. LOTIFICACIÓN:**

Zona 0: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros, ni una superficie menor de 170 metros cuadrados, el área máxima aprovechable del predio será del 50.1%:

Zona 1: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros, ni una superficie menor de 153 metros cuadrados, el área máxima aprovechable del predio será del 90.6%

Zona 2: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 136 metros cuadrados;

Zona 3: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros, ni una superficie menor de 120 metros cuadrados;

### **II. VIALIDADES:**

Zona 0 y 1: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación

vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 15.30 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 2.40 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros;

Zona 2: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 13.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada;

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 18.30 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para transporte colectivo de 3.50 metros, un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 2.40 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros;

Zona 3: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 16.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banqueta de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada:

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 24.80 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros, dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 2.40 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros.

## **FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN PERMANENTE DE INTERÉS SOCIAL O DE HABITACIÓN POPULAR**

**ARTÍCULO 501.-** Los fraccionamientos de habitación permanente de interés social o de habitación popular, deberán tener como mínimo. Las siguientes características:

### **I. LOTIFICACIÓN:**

Zona 0: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros, ni una

superficie menor de 375 metros cuadrados.

Zona 1: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 180 metros cuadrados.

Zona 2: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 130 metros cuadrados.

Zona 3: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros, ni una superficie menor de 105 metros cuadrados.

Zona 4: Sus lotes se destinarán a la construcción de vivienda vertical y tipo dúplex.

#### I. VIALIDADES:

Zona 0 y 1: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras: deberán tener una sección mínima de 16.50 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros;

Zona 2: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 13.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada;

Las vialidades colectoras: deberán tener una sección mínima de 19.50 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para transporte colectivo de 3.50 metros, un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros;

Zona 3: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 16.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para estacionamientos de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada;

Las vialidades colectoras: deberán tener una sección mínima de 26.00 metros de paramentos a paramentos incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros.

## FRACCIONAMIENTOS DE ALTA DENSIDAD

**ARTÍCULO 502.-** En los fraccionamientos de habitación permanente, donde se pretenda promover la construcción de conjuntos habitacionales con viviendas de tipo dúplex o triplex solo podrán ser autorizados en las zonas marcadas por el plan o programa de desarrollo urbano de densidad habitacional en el rango de 400 a 499 habitantes por hectárea o H4: y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

### I. LOTIFICACIÓN:

**Tipo a:** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros, ni una superficie menor de 375 metros cuadrados, permitiéndose la construcción de vivienda triplex.

**Tipo b:** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros, ni una superficie menor de 300 metros cuadrados, permitiéndose la construcción de vivienda triplex.

**Tipo c:** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros, ni una superficie menor de 153 metros cuadrados, permitiéndose la construcción de vivienda dúplex.

**Tipo interés social o habitación popular:** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros, ni una superficie menor de 105 metros cuadrados, permitiéndose la construcción de vivienda dúplex.

### II. VIALIDADES:

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 26.00

metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros, dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros.

**ARTÍCULO 503.-** Las construcciones dúplex y triplex se considerarán como condóminos habitacionales horizontales, para los efectos de este Reglamento, si cada uno de los módulos cuenta con cimentación propia.

**ARTÍCULO 504.-** Solo se aprobarán los conjuntos habitacionales que cumplan con la densidad de población señalada en el plan o programa de desarrollo urbano del centro de población.

Para los efectos de este Reglamento y a fin de determinar la densidad de población del proyecto se deberá considerar el siguiente número de habitantes por vivienda o departamentos:

- I. 5.5 habitantes, tratándose de condominios habitacionales horizontales, verticales o vivienda unifamiliar que estén proyectadas para tres recamaras; o bien dos recamaras y alcoba; y
- II. 4.0 habitantes, tratándose de condominios habitacionales verticales, cuando cada departamento este proyectado para dos recamaras.
- III. FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN PERMANENTE QUE SE PROMUEVAN COLINDANTES O EN UNA FRANJA DE INFLUENCIA NO MAYOR DE 250

**ARTÍCULO 505.-** Los fraccionamientos de habitación permanente que se promuevan colindantes o en una franja de influencia no mayor de 250 metros de una comunidad rural o una localidad que no se encuentre regulada por un Plan o Programa de Desarrollo Urbano de centro de población, cumplirán como mínimo, con las siguientes características:

**I. LOTIFICACIÓN:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros, ni una superficie menor de 360 metros cuadrados.

Se condicionará la construcción con materiales perdurables una franja de 3.00 metros colindante a la vía pública y solo se autorizará la construcción como máximo en el 30% de la superficie del lote.

## II. USOS Y DESTINOS DEL SUELO:

El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirán usos agropecuarios en los que se regule el impacto al suelo, agua y atmósfera, provocado por fertilizantes, agroquímicos y desechos animales.

## III. DONACIONES:

El fraccionador deberá donar al Municipio el 12% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas:

## IV. VIALIDAD:

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 16.50 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros;

## V. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO:

Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de esta modalidad deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias
- b) Fosa séptica por cada uno de los lotes y en caso de que la localidad cuente con sistema de alcantarillado la red de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- c) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
- d) Alumbrado público:
- e) Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles, para el desalojo de agua pluvial;

- f) La pavimentación será determinada por la dirección, de conformidad con las características de calles de la localidad, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso entre el fraccionamiento y la localidad; y
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

## **FRACCIONAMIENTOS PROMOVIDOS POR ASOCIACIONES CIVILES O GRUPOS DE COLONOS LEGALMENTE CONSTITUIDOS**

**ARTÍCULO 506.-** El Ayuntamiento de Apaseo el Grande, Guanajuato podrá considerar a los fraccionamientos promovidos por asociaciones civiles o grupos de colonos legalmente constituidos y cuyo objeto social sea la construcción de vivienda para personas de ingresos menores a 2.5 veces el salario mínimo regional, como de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura.

**ARTÍCULO 507.-** Los integrantes de asociaciones civiles o grupos de colonos que se encuentran bajo los supuestos del artículo 30 de este Reglamento sólo podrán habitar los lotes del fraccionamiento hasta que se excluyan las obras de urbanización básicas.

**ARTÍCULO 508.-** Los fraccionamientos de habitación permanente autorizados en la modalidad de urbanización progresiva, promovidos por una asociación civil integrada al fideicomiso municipal de vivienda se sujetarán a los lineamientos del código Territorial para el Estado y los municipios de Guanajuato y este Reglamento; y podrán gozar del beneficio exclusivo de poder ocupar el lote, sin contar con las obras básicas de urbanización cuando sus integrantes acrediten las siguientes condiciones:

- I. No percibir ingresos mayores a 2.5 veces el salario mínimo;
- II. No contar con una vivienda propia;
- III. Trabajar y en su caso residir en la zona; y
- IV. Ser jefe de familia o en su caso acreditar que tiene dependientes económicos.

En esta modalidad de urbanización progresiva con obras básicas de infraestructura, deberán quedar concluidas en el plazo que le fije la licencia para ejecutar las obras de urbanización respectiva y las obras de urbanización complementarias deberán

ser realizadas en un plazo posterior de tres años como máximo, para lo cual, la asociación deberá tramitar la licencia para ejecutar las obras de urbanización adicional.

**ARTÍCULO 509.-** Los fraccionamientos de habitación temporal de tipo campestre deberán ajustar su ubicación y diseño, a lo dispuesto en las normas de Desarrollo Urbano de control de la contaminación y sanitarias. Así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades agropecuarias, comerciales, turísticas, de servicios e industriales.

## **FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN TEMPORAL CAMPESTRE RESIDENCIAL**

Los fraccionamientos de habitación temporal campestre residencial, sólo podrán ubicarse en las áreas señaladas como de fomento ecológico por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano deberá ubicarse fuera del límite de centro de población y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

### **I. LOTIFICACIÓN:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados.

Se condicionará la construcción con materiales perdurables una franja de 6.00 metros colindantes a la vía pública y solo se autorizará la construcción como máximo en el 30% de la superficie del lote.

### **II. USOS Y DESTINOS DEL SUELO:**

El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirán usos recreativos o turísticos en los que se fomente la regeneración de ecosistemas;

### **III. DONACIONES:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 12% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas;

### **IV. VIALIDADES:**

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.60

metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

#### V. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO:

Todo fraccionamiento campestre que sea aprobado deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliaria;
- b) Fosa séptica por cada uno de los lotes y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- c) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
- d) Alumbrado público;
- e) La pavimentación será determinada por la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Apaseo el Grande, con base en el estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos. La superficie de rodamiento deberá de ser de materiales que permitan la filtración del agua pluvial al subsuelo, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso entre el fraccionamiento y la comunidad urbana o rural más próxima; y
- f) Mobiliario urbano.

### **FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN TEMPORAL CAMPESTRE RUSTICO**

**ARTÍCULO 510.-** Los fraccionamientos de habitación temporal campestre rustico, solo podrán realizarse en las áreas señaladas como de fomento ecológico deberán ubicarse fuera del límite de centro de población, sus lotes serán destinados para uso habitacional no permanente, y cumplirán como mínimo, con las siguientes características:

#### **I. LOTIFICACIÓN:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 metros, ni una superficie menor de 2,500 metros cuadrados.

Se condicionará la construcción con materiales perdurables una franja de 6.00 metros colindantes a la vía pública y solo se autorizará la construcción como máximo en el 10% de la superficie del lote.

## **II. USOS Y DESTINOS DEL SUELO:**

El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirán usos recreativos o turísticos en los que se fomente la regeneración del ecosistema, así como usos agropecuarios en los que se fomente la productividad artesanal, frutícola o piscícola;

## **III. DONACIONES:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 12% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas;

## **IV. VIALIDAD:**

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 8.2 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y cunetas de 0.60 metros en ambos paramentos para la conducción del agua pluvial; e

## **V. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO:**

Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b) Fosa séptica por cada uno de los lotes y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- c) Red de distribución de energía eléctrica para usos doméstico;
- d) Alumbrado público; y
- e) La pavimentación será determinada por la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Apaseo el Grande, con base en el estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos. La superficie de rodamiento deberá de ser de materiales que permitan la infiltración

del agua pluvial al subsuelo, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso entre el fraccionamiento y la comunidad urbana o rural más próxima.

**SECCIÓN SEGUNDA**  
**DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**  
**FRACCIONAMIENTOS DE USO COMERCIAL**

**ARTÍCULO 511.-** Los fraccionamientos de uso comercial deberán ser ubicados dentro de la zona urbana o dentro de las áreas previstas para el crecimiento urbano y sus lotes serán destinados para usos comerciales de venta al menudeo y al mayoreo; de almacenamiento, y otros usos que no impliquen un proceso de transformación, y deberán tener como mínimo las siguientes características:

**I. LOTIFICACIÓN:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 95 metros cuadrados;

**II. USOS Y DESTINOS DEL SUELO:**

El aprovechamiento predominante será para actividades comerciales y de almacenaje;

**III. DONACIONES:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 5 % de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

**IV. VIALIDAD:**

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 16.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 26.00 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación

vehicular de 3.50 metros, dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros, dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros.

## **V. OBRAS DE URBANIZACIÓN:**

Consistentes en guarniciones, banquetas y pavimento e instalaciones de los servicios públicos, tales como red de agua potable, sistema de alcantarillado, red de electrificación, y alumbrado público, servicios sanitarios y de recolección de basura, e hidrantes contra incendios, arbolado en las calles y lugares destinados a este fin y Placas de nomenclatura de las calles.

**ARTÍCULO 512.-** En los fraccionamientos comerciales solo se permitirá la relotificación de los lotes, cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin perjudicar los suministros del sector, manzana o unidad comercial.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente a los diversos giros comerciales aprobados.

## **SECCIÓN TERCERA DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES**

**ARTÍCULO 513.-** Los Fraccionamientos Industriales, son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para la construcción de instalaciones en las cuales se desarrollen procesos de transformación de materias y producción de bienes de consumo, que la Dirección podrá autorizar en las áreas previstas y por los Planes o Programas de Desarrollo Urbano del Municipio de Apaseo el Grande.

De acuerdo a su zona de ubicación, los fraccionamientos industriales se podrán autorizar para usos de la industria alimentaria, agroindustrial, minero metalúrgico, productos para la construcción, metal mecánico, automotriz, electrónico, textil, petroquímico.

**ARTÍCULO 514.-** Para efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. Industria ligera: la que elabore productos que individualmente tengan un peso de hasta tres toneladas, que no causen vibraciones apreciables y que utilicen transporte carretero con capacidad de hasta cuatro toneladas.
- II. Industria mediana: la que elabore productos con peso comprendido entre más de tres y hasta veinticinco toneladas, y que causen impacto o vibraciones medianas y que requieran transporte carretero con capacidad más de cuatro y hasta ocho toneladas; e
- III. Industria pesada: la que elabore productos que individualmente tengan un peso mayor de veinticinco toneladas, que causen impacto o vibraciones excesivas y que requieran transporte ferroviario y carretero con capacidad mayor a ocho toneladas.

**ARTÍCULO 515.-** Los fraccionamientos industriales que se prevén para la construcción de instalaciones fabriles o plantas industriales donde se desarrollen procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción estén en el rango de nivel medio permitido de impacto ambiental deberán estar ubicados dentro de las áreas específicas previstas por el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y dentro de sus requisitos de autorización se deberán incluir los estudios específicos avalados por los Organismos de Ecología y Protección Civil.

**ARTÍCULO 516.-** Los fraccionamientos industriales destinados para la industria ligera, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

**I. LOTIFICACIÓN:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 25 metros, ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados.

Se permitirá la construcción como máximo en el 80% de la superficie del lote, y el resto deberá aprovecharse como área verde;

**II. USOS Y DESTINOS DEL SUELO:**

El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

**III. DONACIONES:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 5 % de la superficie total, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

#### **IV. VIALIDAD:**

En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la dirección de Desarrollo Urbano.

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 16.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, de dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada:

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 26.00 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros, dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros.

#### **V. Infraestructura y equipamiento urbano:**

Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización.

- a) Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b) Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, y sanitarios, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga.
- c) Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;
- d) Alumbrado público;
- e) Ductos para redes telefónicas;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Pavimento de calles que soporte tráfico pesado de acuerdo al estudio

de mecánica de suelos y diseño de pavimento:

- h) Hidrantes contra incendios;
- i) Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.
- j) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles y avenidas.

## **FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES DESTINADOS PARA LA INDUSTRIA MEDIA**

**ARTÍCULO 517.-** Los fraccionamientos industriales destinados para la industria media, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

### **I. LOTIFICACIÓN:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 metros, ni una superficie menor de 3,500 metros cuadrados.

Se permitirá la construcción como máximo en el 80% de la superficie del lote, y el resto deberá aprovecharse como área verde;

### **II. USOS Y DESTINOS DEL SUELO:**

El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

### **III. DONACIONES:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 5 % de la superficie total. Debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

### **IV. VIALIDAD:**

En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por Desarrollo Urbano.

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 23.0 metros de paramento a paramento incluirán cuatro carriles de circulación

vehicular de 3.50 metros, dos carriles para estacionamiento de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada:

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 33.00 metros de paramento a paramento incluirán cuatro carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros, dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros; e

#### V. **INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO:**

Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a) Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, sanitario, y de agua residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;

- b) Planta general de tratamiento de aguas residuales;
- c) Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;
- d) Alumbrado público;
- e) Ductos para redes telefónicas;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Pavimentos que soporte tráfico pesado de acuerdo a un estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;
- h) Hidrantes contra incendios;
- i) Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- j) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y

- k) Caseta para seguridad pública.

## **FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES DESTINADOS PARA LA INDUSTRIA PESADA**

**ARTÍCULO 518.-** Los fraccionamientos industriales destinados para la industria pesada, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

### **I. LOTIFICACIÓN:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 100 metros, ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados.

Se permitirá la construcción como máximo en el 70% de la superficie del lote, y el resto deberá aprovecharse como área verde.

### **II. USOS Y DESTINOS DEL SUELO:**

El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas:

### **III. DONACIONES:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 5 % de la superficie total, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas.

### **IV. VIALIDAD:**

En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Desarrollo Urbano.

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 23.60 metros de paramento a paramento incluirán cuatro carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 33.00 metros de paramento a paramento incluirán cuatro carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, dos carriles para transporte colectivo de 3.50

metros, dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardineada de 1.20 metros;

#### **V. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO:**

Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a) Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b) Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, sanitario, y de agua residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones y particulares de descarga;
- c) Planta general de tratamiento de aguas residuales;
- d) Subestación eléctrica y red de distribución de energía eléctrica, de alta y baja tensión;
- e) Alumbrado público;
- f) Ductos para redes telefónicas;
- g) Guarniciones y banquetas;
- h) Pavimentos que soporte tráfico pesado de acuerdo a un estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;
- i) Sistema de prevención de riesgos e incendios;
- j) Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- k) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y
- l) Caseta para seguridad pública.

### **SECCIÓN CUARTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS**

## **FRACCIONAMIENTOS DE USO AGROPECUARIO**

**ARTÍCULO 519.-** Los fraccionamientos de uso agropecuario deberán estar ubicados fuera de las áreas previstas para el crecimiento urbano y sus lotes serán destinados para usos hortícolas, frutícolas o actividades agropecuarias y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

### **I. LOTIFICACIÓN:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 metros, ni una superficie menor 3500 metros cuadrados.

Se permitirá la construcción para habitación como máximo, en el 3% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en actividades agropecuarias;

### **II. USOS Y DESTINOS DEL SUELO:**

El aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias y se permitirá hasta el 2% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

### **III. DONACIONES:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 5% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

### **IV. VIALIDAD:**

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 8.20 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y cunetas de 0.60 metros en ambos paramentos para la conducción del agua pluvial;

### **V. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO:**

Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b) Fosa séptica por cada uno de los lotes;

- c) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
- d) Secciones de calle con terracería que permita el tránsito de vehículos en todo tiempo, con cunetas en ambos lados de la misma, para el desalojo de agua pluvial.

**SECCIÓN QUINTA**  
**DE LOS FRACCIONAMIENTOS TURÍSTICOS**  
**FRACCIONAMIENTOS DE SERVICIOS DE TIPO TURÍSTICO RECREATIVO**  
**DEPORTIVO**

**ARTÍCULO 520.-** Los fraccionamientos de servicios de tipo turístico recreativo deportivo son aquellos que el Ayuntamiento de Apaseo el Grande podrá autorizar para que se fomenten las actividades turístico recreativo deportivo y donde en forma complementaria a las mismas se promueva el uso o disfrute de viviendas de ocupación eventual cualquiera que sea su modalidad de comercialización.

Los fraccionamientos especiales turístico recreativo deportivo podrán ser ubicados tanto en las áreas previstas para crecimiento urbano como en las destinadas a preservación ecológica y deberán tener como mínimo las siguientes características:

**I. LOTIFICACIÓN:**

Deberá respetarse el rango mínimo de la densidad marcada en la zona de su ubicación.

La superficie de desplante de las viviendas no deberá ser mayor de 60 metros cuadrados, permitiéndose la construcción de 2 niveles como máximo;

**III. USOS Y DESTINOS DEL SUELO:**

Su aprovechamiento predominante será para el desarrollo de las actividades turísticas recreativas o deportivas, así como para las instalaciones necesarias para su adecuado funcionamiento;

**IV. DONACIONES:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 5% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

## **V. VIALIDAD:**

Las áreas necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal o vehicular que permitan el acceso a las instalaciones deportivas y a cada una de las viviendas;

Las calles internas y las áreas de estacionamiento necesarias deberán cumplir con la norma de dotación especificada en el Reglamento de construcción para este tipo de desarrollos, además del número necesario de cajones para las viviendas en proporción de 1.05 por cada una.

Los andadores peatonales que sirvan de enlace entre las construcciones y viviendas y se encuentren ubicados entre las zonas verdes deberán de estar constituidos por una franja pavimentada de 1.20 metros de ancho, como mínimo;

## **VI. OBRAS DE URBANIZACIÓN:**

En desarrollos ubicados en las áreas previstas para crecimiento urbano deberán cumplir con las obras de infraestructura básicas señaladas en el artículo 364fracción I de este Reglamento, conforme a su zona de ubicación; y

## **VII. OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

Se deberán circundar por medio de una barda o reja y se deberán arbolar las áreas libres destinadas a este fin.

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O DE DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

**ARTÍCULO 521.-** La autorización de fraccionamientos o de desarrollos en condominio, se tramitará conforme a las siguientes fases:

- I. Aprobación de traza;
- II. Licencia de urbanización;

- III. Permiso de venta; y
- IV. Recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano, según se trate de un fraccionamiento o desarrollo en condominio.

Tratándose de desarrollos en condominio, la licencia de edificación podrá obtenerse por el desarrollador o por el condómino, en los términos que fije la Ley, los reglamentos y las disposiciones municipales aplicables, así como las características generales y arquitectónicas de la vivienda, locales o edificios que señale el reglamento del propio condominio.

**ARTÍCULO 522.-** Para los efectos de este Reglamento, así como los demás ordenamientos jurídicos, se entenderá por asentamiento humano irregular, el conglomerado demográfico que se conforme como fraccionamiento o desarrollo en condominio o bajo cualquier otra modalidad, y que no cuente con la aprobación de traza expedida por la autoridad municipal correspondiente.

**ARTÍCULO 523.-** La aprobación de traza de un fraccionamiento o desarrollo en condominio deberá tramitarse ante la Dirección, anexando la siguiente documentación:

- I. Copia de las escrituras públicas de la propiedad debidamente inscritas en el registro público de la propiedad y del comercio.
- II. Cuando se trate de persona moral: copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público y de la Propiedad y del Comercio.
- III. Certificado de gravámenes por un periodo de 20 años, actualizado.
- IV. Constancia de no adeudo del impuesto predial que señale la clave catastral del predio.
- V. Constancia de apeo y deslinde judicial, en caso de que se requiera.
- VI. Licencia de factibilidad de uso de suelo.
- VII. Constancia de factibilidad de dotación de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, alumbrado público, expedidos por los organismos operadores correspondientes.
- VIII. Plano de integración urbana, indicando: servicio, usos de suelo, densidades de población y equipamiento existente en una franja de 500 m alrededor del predio, y condicionantes señaladas por el programa de Desarrollo Urbano, tanto en zona urbana como rural.

- IX. Plano del levantamiento topográfico con curvas de nivel y cuadro de construcción, que incluya las calles circundantes y la infraestructura existente.
- X. Plano de lotificación totalmente acotado.
- XI. Memoria descriptiva del proyecto, señalando el tipo de desarrollo y los datos técnicos necesarios para la dotación de los servicios; y
- XII. En el caso de desarrollos en condominio, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir el plano de zonificación, que señale las áreas de uso común y las privativas, proyecto arquitectónico tipo de las viviendas, locales o áreas, así como copia del proyecto de constitución del régimen de propiedad en condominio.

Cualquier observación procedente al análisis de la documentación, se notificará al desarrollador dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, a efecto de que la subsane.

Si transcurrido un plazo de treinta días hábiles posteriores a la fecha de la notificación, el desarrollador no subsana, corrige o justifica las observaciones que le requiere la Dirección, se ordenará el archivo de la solicitud.

**ARTÍCULO 524.-** Aprobada la traza, el desarrollador dispondrá de un plazo máximo de ciento veinte días naturales para presentar los proyectos técnicos de infraestructura del fraccionamiento o desarrollo en condominio y solicitar en los términos de este Reglamento, la licencia de urbanización. En caso de no hacerlo, dicha aprobación quedará sin efecto, salvo que existan causas técnico administrativas que impidan cumplir con el plazo señalado.

**ARTÍCULO 525.-** Recibida la solicitud para licencia de urbanización, la Dirección conforme a los proyectos aprobados por los organismos operadores de los sistemas de agua, alcantarillado, drenaje, energía eléctrica, pavimentación y alumbrado público, dentro de los cinco días hábiles siguientes resolverá sobre su aprobación o, señalará al desarrollador las observaciones que deban subsanarse.

En caso de que la solicitud o la documentación adjunta no cumpla con los requisitos, la dirección de Desarrollo Urbano deberá prevenir al desarrollador, por escrito y dentro de los tres días hábiles a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de treinta días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación.

Si en un plazo de estos treinta días hábiles posteriores a la notificación, el

desarrollador no subsana o corrige la documentación o justifica las observaciones que le requiere la Dirección, se ordenará el archivo de la solicitud.

**ARTÍCULO 526.-** Otorgada la licencia de urbanización, el desarrollador deberá dar inicio a las obras de urbanización en un plazo no mayor de sesenta días naturales y respetar las especificaciones, etapas de urbanización y programa autorizados.

**ARTÍCULO 527.-** La Dirección, servicios generales y los organismos operadores supervisarán las obras de urbanización que se realicen en los fraccionamientos o desarrollos en condominio, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y normas señaladas en la autorización correspondiente.

La Dirección deberá llevar un registro mensual de evaluación del avance de obra.

**ARTÍCULO 528.-** El plazo para la realización y terminación de las obras de urbanización se otorgará considerando el programa de obra y la magnitud del fraccionamiento o desarrollo en condominio. Dicho plazo no excederá de dos años, posteriores a la fecha de expedición de la licencia respectiva, a excepción de los fraccionamientos de urbanización progresiva.

Con anticipación de treinta días hábiles previos al vencimiento del plazo establecido en el párrafo anterior y previa justificación de las causas que motivaron su retraso, se podrá solicitar la ampliación del mismo, el cual se podrá otorgar por parte de la Dirección por un periodo máximo de ciento veinte días naturales, sin que sea necesario cubrir nuevos derechos de supervisión.

Si posterior a la ampliación otorgada existieran causas justificadas, la Dirección, previo pago de nuevos derechos de supervisión, podrá conceder un nuevo plazo para la conclusión de obras de urbanización, en atención al programa de obra que presente el desarrollador.

## **CAPITULO VII**

### **AUTORIZACIONES DE VENTA**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **DEL PERMISO DE VENTA EN FRACCIONAMIENTOS O DESARROLLOS EN**

#### **CONDOMINIO**

**ARTÍCULO 529.-** Iniciadas las obras de urbanización en el caso de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a la

Dirección de Desarrollo Urbano el permiso de venta de los lotes que lo integran, anexando los siguientes documentos:

- I. Certificado de gravámenes. En caso de existir algún gravamen, acreditar que el mismo se deriva de la aplicación de recursos para la construcción del fraccionamiento o desarrollo en condominio y, que se cuenta con anuencia para continuar con el trámite de permiso de venta, otorgado por el titular del gravamen;
- II. Copia certificada de la escritura del área de donación y de las vialidades;
- III. Garantía para la ejecución de las obras de urbanizaciones totales o faltantes, por el importe a valor futuro que señale la Dirección de acuerdo con el programa de ejecución de obra, a excepción de los considerados bajo el procedimiento de urbanización progresiva. En el supuesto en que se otorgue prórroga para la conclusión de obras de urbanización, deberá renovarse la garantía, con el propósito de que la misma esté vigente hasta el cumplimiento total de sus obligaciones; y
- IV. En el caso de que las obras se encuentren concluidas deberá exhibir la certificación correspondiente.

**ARTÍCULO 530.-** En el permiso de venta será resuelto por la dirección de Desarrollo Urbano y se estipularán todas las obligaciones a que debe sujetarse el desarrollador y se inscribirá a costa de éste, en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial que corresponda y se publicará por una sola vez en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en el diario de mayor circulación del Municipio.

**ARTÍCULO 531.-** Otorgado el permiso de venta, el desarrollador estará obligado a realizar y concluir las obras de urbanización con apego al calendario y avances planteados en su programa de ejecución.

**ARTÍCULO 532.-** El Ayuntamiento podrá suspender temporalmente el permiso de venta otorgado en los siguientes casos:

- I. Que las obras no se hayan iniciado de conformidad con el calendario y avance planteado en el programa de ejecución;
- II. Que el avance real mensual de obra por dos ocasiones consecutivas sea inferior al 85% del avance programado por ejecutar en el mismo periodo;
- III. Que la realización de las obras no se concluya dentro de los plazos señalados en la licencia de urbanización o de edificación.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **DE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO URBANO DE LOS FRACCIONAMIENTOS O DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

**ARTÍCULO 533.-** A la terminación de las obras de urbanización de la etapa o total autorizado, el desarrollador podrá solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano y a los organismos operadores, la recepción de obras y servicios, respectivamente; debiendo presentar para tal efecto, la bitácora de obra concluida, firmada por el perito supervisor, dentro de los veinte días hábiles siguientes al cierre de la misma, así como las actas de recepción del organismo operador, la entidad paraestatal y la Dirección de Desarrollo Urbano.

Una vez recibida la solicitud, la Dirección de Desarrollo Urbano citará al desarrollador y a los organismos operadores a efecto de que se realice una inspección final del fraccionamiento o, en su caso, de las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo en condominio, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud a efecto de que se realice la inspección final de obras de urbanización del fraccionamiento o de equipamiento del desarrollo en condominio

**ARTÍCULO 534.-** De la inspección final se levantará el acta correspondiente, en la que se señalarán:

- I. Las incidencias y reparaciones que se hubieran realizado durante el periodo de construcción;
- II. El estado físico de las obras de urbanización, del fraccionamiento o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio; y
- III. Las reposiciones y reparaciones a realizar, en caso de que existieran, a efecto de que proceda la recepción definitiva.

**ARTÍCULO 535.-** Los desperfectos que se presenten en las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio previas a la recepción, serán notificados por los organismos operadores al desarrollador para que éste lleve a cabo las reparaciones necesarias dentro de los cinco días hábiles siguientes al cierre del acta respectiva, a efecto de que este lleve a cabo las reparaciones necesarias dentro del plazo señalado por los mismos.

En caso de que no sea notificado el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior dentro del plazo establecido, se entenderá que no se tiene inconveniente en la recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, por parte de la dependencia o entidad competente.

**ARTÍCULO 536.-** El desarrollador una vez realizadas las reparaciones a que se refiere el artículo anterior, podrá solicitar la formalización de la entrega-recepción de los sistemas de infraestructura del fraccionamiento o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio o desarrollo en condominio.

**ARTÍCULO 537.-** La Dirección de Desarrollo Urbano y los organismos operadores recibirán en forma independiente cada una de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos de los fraccionamientos, para la conservación y operación de las redes de servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado, alumbrado público, vialidades y banquetas, sin necesidad de que los desarrolladores entreguen dichas obras o servicios en un sólo acto.

Las instalaciones internas de los desarrollos en condominio, estarán a cargo de la administración de los mismos, de acuerdo con su reglamento interno.

En los desarrollos en condominio, los gastos que se originen por la prestación de los servicios en las áreas o bienes comunes se cubrirán de conformidad con lo dispuesto por la Ley; pero en todo caso el organismo operador, prestador del servicio, expedirá a cada condómino su recibo o factura y le cobrará individualmente por el servicio que reciba en su unidad de propiedad exclusiva.

**ARTÍCULO 538.-** La Dirección de Desarrollo Urbano y los organismos operadores levantarán acta circunstanciada de la entrega-recepción de cada una de las obras de urbanización o equipamiento urbano en el momento que el desarrollador las entregue a la autoridad competente.

**ARTÍCULO 539.-** El desarrollador deberá presentar las actas de recepción de los organismos operadores para la entrega-recepción al Municipio de las obras de urbanización o equipamiento urbano.

**ARTÍCULO 540.-** El trámite de un fraccionamiento concluirá con la aprobación de

la totalidad de las actas de entrega-recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio o equipamiento urbano, concentrándose en un sólo documento cada una las mismas, debiendo ser aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano.

La Dirección de Desarrollo Urbano entregará un reporte semestral al Ayuntamiento sobre el estado que guardan las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio equipamiento urbano.

**ARTÍCULO 541.-** La Tesorería y las áreas administrativas de los organismos operadores sólo podrán dar trámite a la liberación de la garantía otorgada para la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, una vez que se verifique su conclusión.

**ARTÍCULO 542.-** El ayuntamiento determinará el destino de las áreas para la dotación de equipamiento urbano con base en el dictamen de la unidad administrativa municipal competente en materia de planeación, de conformidad con el programa municipal.

**ARTICULO 543.-** En los fraccionamientos o desarrollos en condominio que sufran afectaciones derivadas del programa municipal, por instalaciones de equipamiento urbano o el trazo de vialidades urbanas o cualquiera otra vía de comunicación, dichas afectaciones se podrán considerar hasta el 100% como parte del área de donación para la dotación de equipamiento urbano, a excepción de las vías públicas que el programa municipal señale como restricciones federales, de conformidad con el convenio que al efecto se celebre entre el municipio y la autoridad federal.

Tratándose de fraccionamientos o de desarrollos en condominio de uso habitacional popular o de interés social, que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en los programas municipales, no podrá ser menor del 50% la superficie que se considere como parte del área de donación.

En caso de vialidades propuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial que atraviesen predios en que se proyecte un fraccionamiento o desarrollo en condominio, se considerará el 50% de la superficie total de la vialidad como área de donación.

## **CAPITULO VIII**

### **DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADORES**

**ARTÍCULO 544.-** Los desarrolladores, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Donar al Municipio respectivo dentro de los límites del fraccionamiento, las superficies de terreno destinadas a vialidades urbanas de acuerdo al proyecto que se apruebe;
- II. Establecer la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de agua potable, drenaje y alcantarillado, alumbrado público y doméstico, pavimentos, aceras, parques urbanos y jardines públicos conforme a las especificaciones que señalen los Reglamentos Municipales; incluyendo las vías de enlace del fraccionamiento a la zona urbanizada más próxima de la ciudad o población de que se trate;
- III. Donar al Municipio la superficie de terreno ubicada en el propio fraccionamiento, que exclusivamente se utilizará para espacios verdes y equipamiento urbano, sin que puedan destinarse a fines distintos en el caso de las áreas destinadas a espacios verdes, el desarrollador deberá entregarlas forestadas y equipadas. Dicha superficie será deducida del área total del proyecto autorizado en los términos del Código. en el caso de desarrollos en con dominio, la superficie de donación fuera del desarrollo no podrá ser menor al 4% de su superficie. Tratándose de desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional, la superficie de donación fuera del polígono condominal será del cuatro por ciento de la superficie total del desarrollo.
- IV. Enterar el importe de los derechos derivados de los trámites y autorizaciones que regula el Código;
- V. Otorgar ante el Ayuntamiento y a satisfacción de éste, una garantía que podrá ser la de fianza, prenda o hipoteca, con el propósito de asegurar las obligaciones consistentes en la realización y conservación de las obras de urbanización, debiendo establecer la forma de garantía que se va a utilizar en cada uno de los desarrollos, la autoridad o autoridades responsables obligadas a ejecutarla, así como las fechas de vigencia y los montos a garantizar.

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

Las fianzas que se presenten por parte de los desarrolladores deberán ser

acompañadas con el documento que acredite la inscripción en el padrón municipal de la afianzadora,

- I. Responder por los vicios ocultos en las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio;
- II. Escriturar a favor del Municipio la superficie del área de donación, y de las vialidades urbanas en su caso. El Notario Público será el que indique el desarrollador;
- III. Colocar y conservar en el predio del cual se autorice el fraccionamiento o el desarrollo en condominio, el aviso donde se mencionen las características de los mismos y las autorizaciones otorgadas;
- IV. Instalar por su cuenta, la señalización vial y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles; y
- V. Permitir la práctica de visitas de inspección ordenadas por la autoridad competente.

**ARTÍCULO 545.-** Los desarrolladores tienen prohibido celebrar acto o contrato alguno, que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, si carecen del permiso de venta respectivo.

**ARTÍCULO 546.-** Los desarrolladores serán responsables de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios públicos hasta en tanto no se lleve a cabo la recepción por parte de la autoridad municipal correspondiente.

**ARTÍCULO 547.-** Si se llegase a causar daño o deterioro en las obras o instalaciones existentes durante la ejecución de las obras para el nuevo fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador tiene la obligación de cubrir el importe de las reparaciones, para lo cual deberá convenir con el organismo operador, la entidad paraestatal y la Dirección de Desarrollo Urbano la forma en que, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo quede terminado.

## **SECCION PRIMERA**

### **DE LAS OBLIGACIONES DE LAS AUTORIDADES**

**ARTÍCULO 548.-** Las autoridades darán trámite y emitirán sus resoluciones dentro de los siguientes plazos, contados a partir de la presentación de la solicitud para los siguientes casos:

- I. Cinco días hábiles para la autorización de divisiones y relotificaciones; y
- II. Diez días hábiles para la aprobación de traza
- III. Cinco días hábiles para la licencia de urbanización, licencia de edificación y permiso de venta de fraccionamientos y desarrollos en condominio una vez que haya sido aprobada por el Ayuntamiento.
- IV. Tres días hábiles para los demás trámites.

**ARTÍCULO 549.-** La Dirección de Desarrollo Urbano deberá llevar durante todo el plazo en que tenga vigencia la licencia de urbanización una bitácora de obra, en la cual anotarán las observaciones del organismo operador y las dependencias o entidades, en cuanto a los procedimientos constructivos, los resultados de las pruebas de laboratorio, los días no laborados por causas justificadas y, en general las incidencias en la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio autorizados.

**ARTÍCULO 550.-** La Dirección de Desarrollo Urbano previo a la terminación de las obras de urbanización de un fraccionamiento que haya obtenido permiso de venta podrá expedir licencias de edificación en la cual se debe incluir que el inmueble no podrá ser ocupado hasta en tanto no se concluyan las obras de urbanización y se tramite ante el organismo operador correspondiente la contratación de los servicios.

**ARTÍCULO 551.-** Si concluido el plazo y en su caso la ampliación otorgada en los términos previstos en el Código, el desarrollador no ha terminado las obras de urbanización y de edificación, la Dirección de Desarrollo Urbano tiene la obligación en un plazo no mayor a quince días hábiles de:

- I. Comunicar a las autoridades competentes para que dicten las medidas de seguridad;
- II. Suspender el permiso de venta otorgado; e
- III. Informar a la Tesorería Municipal para que proceda al reclamo de la garantía.

La Dirección Desarrollo Urbano procederá a cuantificar el avance de obra y evaluar las obras faltantes a efecto de comunicar a la Tesorería Municipal, el valor a que

asciende la obra no realizada.

**ARTÍCULO 552.-** La Tesorería Municipal solicitará la ejecución de la garantía respectiva y, una vez obtenido su importe, la autoridad en los términos de las leyes aplicables procederá a la terminación de las obras de urbanización.

**ARTÍCULO 553.-** Concluidas las obras de urbanización o edificación, el Ayuntamiento levantará la suspensión del permiso de venta, y el desarrollador deberá continuar con la fase de entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio o sección autorizada, sujetándose al procedimiento y obligaciones que para tal efecto se señalen en la presente el Código y en las disposiciones jurídicas aplicables.

**ARTÍCULO 554.-** El Ayuntamiento destinará el 30% de las áreas de donación señaladas en esta Ley para áreas verdes y el 70% restante para equipamiento urbano en la zona, con base en el dictamen que emita la Dirección. Las cuales no se podrán enajenar por ningún medio, salvo lo dispuesto en esta Ley, para el caso de permutas.

**ARTÍCULO 555.-** En el caso de que el inmueble objeto de un proyecto de fraccionamiento o en condominio se encuentre ubicado en una zona donde exista la dotación de equipamiento urbano, el desarrollador podrá solicitar la permuta de la superficie de donación destinada a equipamiento urbano.

El Ayuntamiento podrá permutar hasta el 50% del área de donación destinada a equipamiento urbano de un fraccionamiento, a cambio de la construcción de los edificios destinados a este fin, previo dictamen de la Dirección Desarrollo Urbano.

Para la autorización de las permutas, se deberán cumplir con los requisitos exigidos en la Ley Orgánica Municipal.

Las áreas de donación destinadas para áreas verdes, serán proporcionadas en el inmueble y en ningún caso se podrá solicitar la permuta o pago en efectivo, dichas áreas deberán ser entregadas forestadas y equipadas por parte del desarrollador.

**ARTÍCULO 556.-** Mientras no se utilicen las áreas de equipamiento urbano con el destino aprobado, el Ayuntamiento estará obligado a su cuidado y mantenimiento y podrá convenir con las asociaciones vecinales su cuidado y mantenimiento, evitando su deterioro, contaminación o utilización indebida.

**TITULO IX**  
**INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**CAPÍTULO I**  
**DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

**ARTÍCULO 557.-** La Dirección de Desarrollo Urbano en el ámbito de su competencia, realizará actos de inspección y vigilancia, para la verificación del cumplimiento de este Reglamento y demás disposiciones señaladas en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Los organismos operadores efectuaran la inspección y verificación en relación con los servicios públicos de agua potable, drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales y alumbrado público.

En asuntos del orden federal, el Ejecutivo del Estado con la intervención de los municipios, podrán celebrar acuerdos de coordinación con la Federación para participar como auxiliares de la misma.

**ARTÍCULO 558.-** Las autoridades competentes podrán realizar, por conducto de personal debidamente autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de este Reglamento.

El personal, al realizar las visitas de inspección, deberá estar provisto del documento que lo acredite, así como la orden escrita debidamente fundada y motivada, expedida por autoridad competente en la que se precisará el lugar o zona que habrá de inspeccionarse y el objeto de la diligencia.

**ARTÍCULO 559.-** El personal autorizado, al iniciar la inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal autorizado podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

**ARTÍCULO 560.-** En toda visita de inspección se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Concluida la inspección se dará oportunidad a la persona con quien se entendió la diligencia para que manifieste lo que a su derecho convenga, en relación con los hechos asentados en el acta.

Al finalizar la diligencia, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez.

**ARTÍCULO 561.-** La persona con quien se entienda la diligencia, estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita a que se refiere el título noveno del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial o de otro tipo que sean confidenciales conforme a la Ley de la materia.

La autoridad deberá mantener la información recibida en absoluta reserva, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Acceso a la Información pública para el Estado y los Municipios de Guanajuato y en la ley de protección de datos personales para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**ARTÍCULO 562.-** La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

**ARTÍCULO 563.-** Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora, en caso de encontrar alguna violación a este Reglamento u otros ordenamientos jurídicos aplicables, ésta requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro de término de diez días hábiles a partir de la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se hayan asentado.

**ARTÍCULO 564.-** Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las

pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que le concede el artículo anterior dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, emitida por la autoridad municipal competente, según el caso, dentro de los treinta días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

**ARTÍCULO 565.-** En la resolución administrativa correspondiente, en caso de haberse encontrado infracciones a este Reglamento u otros ordenamientos jurídicos aplicables se señalarán o, en su caso, adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

**ARTÍCULO 566.-** En los casos en que proceda, la autoridad competente hará del conocimiento del Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**ARTÍCULO 567.-** Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio y, tendrán por objeto evitar daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones tanto públicas como privadas, en razón de existir cualquiera de las causas a que se refiere este Reglamento.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter temporal mientras persistan las causas que las motivaron y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

**ARTÍCULO 568.-** Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere este Reglamento, las siguientes:

- I. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;
- II. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;
- III. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;
- IV. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante; y
- V. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en este Reglamento y que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

**ARTÍCULO 569.-** Se consideran medidas de seguridad las siguientes:

- I. La suspensión total o parcial de la construcción, instalación, explotación, obras, trabajos, servicios o actividades;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de instalaciones, construcciones, obras y servicios;
- III. El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;
- IV. La prohibición de actos de utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;
- V. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;
- VI. La evacuación de zonas; y
- VII. Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en este Reglamento.

**CAPÍTULO III**  
**DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**  
**SECCIÓN PRIMERA**  
**INFRACCIONES**

**ARTÍCULO 570.-** Las personas físicas o jurídico colectivas que infrinjan las disposiciones del presente Código, así como los reglamentos, programas y declaratorias que de éste deriven, serán administrativamente sancionadas por la Procuraduría o el Presidente Municipal, en el ámbito de sus respectivas competencias, en los términos de este título y las demás disposiciones jurídicas aplicables. Lo anterior con independencia de la responsabilidad civil o penal en que incurra.

**ARTÍCULO 571.-** Estará afectado de nulidad cualquier acto que se expida o celebre en contravención del código, los reglamentos o programas previstos en el mismo.

**ARTÍCULO 572.-** Para los efectos de este capítulo serán solidariamente responsable de las infracciones a las disposiciones del código:

- I. El propietario o poseedor del o de los inmuebles involucrados;
- II. Cualquier persona que ejecute, ordene o favorezca las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Cualquier persona que con su conducta contravenga las disposiciones del presente Código y su Reglamento y demás aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y
- IV. Los fedatarios o servidores públicos que intervengan o faciliten su comisión.

**ARTÍCULO 573.-** Se consideran conductas constitutivas de infracción, en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio:

- I. Realizar cualquier tipo de obras, construcciones o instalaciones, sin haber obtenido previamente los permisos otorgados por la unidad administrativa municipal;
- II. Realizar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en forma distinta a las características, términos y condiciones establecidos en los permisos otorgados por la unidad administrativa municipal;
- III. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;
- IV. Efectuar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder los permisos a que se refiere el Código o que contravengan las disposiciones contenidas en los mismos;

- V. Ejecutar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en zonas, áreas, sitios o lugares no permitidos;
- VI. Dañar la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los parques urbanos, jardines públicos y áreas verdes o cualquier otro bien de propiedad pública, con motivo de la ejecución de cualquier obra, instalación, actividad o proyecto;
- VII. Dañar o alterar de cualquier manera, los bienes considerados como parte del patrimonio cultural urbano y arquitectónico o las áreas de valor escénico;
- VIII. Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la autoridad competente en uso de las atribuciones que este Código le confiera;
- IX. Impedir al personal autorizado por la autoridad competente la realización de inspecciones que en los términos del presente Código se hubieran ordenado;
- X. Efectuar actos de publicidad o promoción de venta de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- XI. Realizar actos de promesa de venta, venta o cualquier otro acto traslativo de dominio de naturaleza civil o administrativa, de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- XII. Realizar, dentro de un área natural protegida, cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en contravención a la declaratoria o al programa de manejo respectivo;
- XIII. Instalar, colocar o ubicar cualquier anuncio en contravención a lo dispuesto en el Código, los reglamentos o los programas; y
- XIV. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del presente Código o de los reglamentos, programas o declaratorias.

Los Ayuntamientos podrán adicionar, en los reglamentos que emitan, otras conductas constitutivas de infracción a tales ordenamientos y a los programas municipales.

**ARTÍCULO 574.-** Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a peritos:

- I. Abstenerse de firmar la bitácora de obra de conformidad con lo señalado por la autoridad;
- II. Abstenerse de notificar a la unidad administrativa municipal competente, cualquier incidencia o cambio de proyectos que detecte, en el caso de que no cuente, al momento de la inspección, con el permiso correspondiente;
- III. Abstenerse de asentar la información relativa a sus funciones en la bitácora de obra, estando obligado a ello conforme al Código o el reglamento respectivo;
- IV. Asentar cualquier dato falso en la bitácora de obra, o cualquier otro documento utilizado con el propósito de simular el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Código o de los reglamentos correspondientes;
- V. Abstenerse de notificar a la unidad administrativa municipal que ha dejado de fungir como responsable de una obra;
- VI. Fungir, de manera simultánea, como perito supervisor y perito de proyecto o de obra;
- VII. Efectuar o tolerar cambios al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que pongan en riesgo inminente la integridad de las personas o de las cosas; y
- VIII. Firmar como perito, en cualquier proyecto, sin haberlo realizado.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **SANCIONES**

**ARTÍCULO 575.-** En la imposición de cualquier sanción administrativa, se observará lo siguiente:

- I. Previamente se citará al infractor señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca a manifestar lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime convenientes, de no comparecer sin causa justificada, el día y hora señalados en el citatorio, se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;

- II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se reiterará el objeto de la citación y se dejará constancia de su dicho, así como de las pruebas que represente y ofrezca, para lo cual se le concederá un plazo máximo de cinco días hábiles para su desahogo; y
- III. Concluido el plazo de pruebas, se dictará resolución dentro de los cinco días hábiles siguientes.

**ARTÍCULO 576.-** Las sanciones administrativas podrán consistir en:

- I. Demolición total o parcial de construcciones, en caso de inminente peligro; para tal efecto se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención a los programas; en este caso el Estado o el Municipio no tienen obligación de pagar indemnización alguna y deben obligar a los particulares a cubrir el costo de los trabajos efectuados;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;
- III. La suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades;
- IV. Revocación de los permisos otorgados;
- V. Multa equivalente al importe de cincuenta a diez mil UMA vigente en la entidad, al momento de cometerse la infracción; y
- VI. Reparación del daño.

**ARTÍCULO 577.-** En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, la imposición de sanciones a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

- I. La suspensión, total o parcial, temporal o definitiva se impondrá cuando las obras no se ajusten a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación de traza o permiso de urbanización o de edificación de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate; o bien cuando se incumpla por segunda ocasión con el avance de obra;
- II. La clausura temporal solo 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 condómino o cualquier otra obra o actividad, en un inmueble ubicado en zona o área no permitida para tal efecto emita la autoridad competente.

**ARTÍCULO 578.-** Los peritos que incurran en alguna infracción serán sancionados con:

- I. Amonestación y suspensión temporal de la inscripción como perito, de tres meses a dos años.

**ARTÍCULO 579.-** Las infracciones en que incurran los servidores públicos serán sancionadas conforme a lo estipulado en la Ley de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos del Estado de Guanajuato y sus Municipios.

**ARTÍCULO 580.-** La imposición de sanciones administrativas se sujetará a los siguientes criterios:

- I. Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción;
- II. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan;
- III. Apara su cumplimiento las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública; y
- IV. El plazo de prescripción para la imposición de sanciones, será de dos años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que se hayan cesado los efectos de la misma, cuando se trate de infracciones continuadas o de tacto sucesivo.

**ARTÍCULO 581.-** Las autoridades competentes ordenaran al infractor, en la resolución que ponga fin al procedimiento, la ejecución de las medidas correctivas para subsanar las conductas cometidas.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, este deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento anterior y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, la autoridad competente podrá imponer, previa audiencia con el interesado, además de la sanción o sanciones que procedan, una multa adicional por cada día que haya transcurrido sin acatar el mandato, siempre que no se exceda de los límites máximos señalados en este título.

**ARTÍCULO 582.-** Siempre que con motivo de una infracción al código o al presente reglamento se genere un daño al patrimonio del estado o del municipio, el infractor tendrá la obligación de resarcirlo.

En todo tiempo podrán asegurarse bienes del obligado a la reparación del daño, a fin de garantizar el pago; en todo caso, el aseguramiento se tramitará conforme a la legislación hacendaria aplicable.

## **CAPITULO IV MEDIOS DE DEFENSA**

**ARTÍCULO 583.-** Las resoluciones definitivas 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 vigencia al día siguiente a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

**Artículo Segundo.** Se derogan todas aquellas disposiciones reglamentarias del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato, que se opongan al presente reglamento.

**Artículo Tercero.** Se instruye al Director de Desarrollo Urbano para que dé cumplimiento al presente reglamento en función de su contenido y publicación.

**Artículo Cuarto.** El presente reglamento deberá ser revisado a los tres años posteriores a su publicación o cuando la normatividad aplicable en la materia se reforme o surjan otros requerimientos en el municipio.

POR TANTO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 77 FRACCIONES I, IV Y 240 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO QUE SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE APASEO EL GRANDE, GUANAJUATO, EL DIA \*\* DE \*\*\*\*\* DEL 2022

---

Lic. José Luis Oliveros Usabiaga  
Presidente Municipal

---

Lic. Laura Navarro Jiménez  
Secretario del H. Ayuntamiento.