

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Año CI Tomo CLII	Guanajuato, Gto., a ____ de ____ del 2019	Número 68
---------------------	---	--------------

Segunda Parte

Presidencia Municipal – Celaya, Gto.

Reglamento de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Celaya, Guanajuato.	2
--	---

LA CIUDADANA LIC. ELVIRA PANIAGUA RODRIGUEZ, PRESIDENTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA, GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIO, EN EL EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 117 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; ARTÍCULOS 76 FRACCIÓN I, INCISO b), 236, 239 FRACCIONES III, IV y VI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; EN LA
_____ SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DIA _____ DEL MES DE _____ DEL AÑO 201____, TUVO A BIEN APROBAR LOS SIGUIENTES:

REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE CELAYA, GUANAJUATO.

TÍTULO PRIMERO

Capítulo I Disposiciones Preliminares.

Artículo 1.- Las disposiciones de este reglamento son de orden público e interés general en el Municipio de Celaya, Guanajuato, y tienen por objeto:

- I. El ordenamiento y administración sustentable del territorio del Municipio de Celaya, Guanajuato, a través de la formulación, aprobación y cumplimiento del programa a que se refiere el presente ordenamiento;
- II. La construcción, mantenimiento y conservación de la infraestructura pública y del equipamiento urbano;
- III. La regulación, autorización, control y vigilancia de la utilización del suelo, las construcciones y la urbanización de áreas e inmuebles de propiedad pública o privada;
- IV. La regulación, autorización, control y vigilancia de la división de bienes inmuebles, así como de los fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- V. La conservación y restauración de los espacios naturales del municipio;
- VI. Crear y administrar reservas territoriales y ecológicas en el municipio; y,
- VII. La participación social en el ordenamiento sustentable del territorio del municipio.
- VIII. Respeto, promoción, protección y garantía de los Derechos Humanos

Artículo 2.- La aplicación e interpretación de este reglamento y del PMDUOET, estarán regidos por los principios que establece el Código, de:

- I. Competitividad;
- II. Democracia participativa;
- III. Equidad social;
- IV. Habitabilidad;
- V. Racionalidad;
- VI. Seguridad;
- VII. Sustentabilidad;
- VIII. Movilidad;
- IX. Derecho a la ciudad;
- X. Viabilidad; y
- XI. Resiliencia.

Artículo 3.- Para los efectos de este reglamento, se entenderá por:

- I. **Accesibilidad Universal:** Como el derecho de las personas a elegir libremente la forma de desplazarse por las vías públicas sin obstáculos y con seguridad, independientemente de su condición;
- II. **Afectación:** Fracción de un predio, que por consecuencia del proyecto de una obra pública se verá afectado en su superficie y que por lo tanto se someterá a un proceso de negociación entre el propietario y la autoridad correspondiente
- III. **Agencia:** Agencia de seguridad, energía y ambiente.
- IV. **Alineamiento:** Delimitación gráfica de cualquier inmueble con respecto a la línea divisoria en el terreno que lo limita con la vialidad urbana existente o futura, o cualquier otra restricción;
- V. **Área de donación:** superficie de terreno que el desarrollador transmite al Municipio, destinada a la dotación de equipamiento urbano y a áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en extensión proporcional a la superficie total del proyecto autorizado;
- VI. **Área verde:** superficie de terreno no urbanizable, que forma parte del área de donación de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, destinada a su forestación y equipamiento únicamente como parque urbano o jardín público;
- VII. **Arroyo:** El espacio de una vialidad urbana destinado para la circulación de vehículos de motor y no motorizados;
- VIII. **Ayuntamiento:** El Ayuntamiento del Municipio de Celaya, Guanajuato;
- IX. **Banqueta:** El área pavimentada a cada lado de una calle, generalmente más elevada y que está reservada para el desplazamiento de las personas;
- X. **Biodiversidad:** Todas las formas de vida de nuestro territorio a lo largo del tiempo.
- XI. **Cartografía;** mapas y planos que contienen las delimitaciones, deslindes y la información técnica de los bienes inmuebles;
- XII. **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;
- XIII. **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;
- XIV. **Calle:** Vía pública comprendida dentro de una zona urbana o rural;
- XV. **Carril:** Una de las áreas de circulación en que puede estar dividida la superficie de rodamiento de una vía, marcada o no marcada, con anchura suficiente para la circulación de vehículos de motor;
- XVI. **Centros de población:** Son aquellas determinadas por el PMDUOET y señaladas en el Código, para contener el área urbana actual, las zonas de crecimiento y la zona de preservación ecológica
- XVII. **CFE:** Comisión Federal de Electricidad;

- XVIII. **Ciclovia:** La vía segregada del flujo vehicular que está enfocada a la circulación de bicicletas y en donde se prohíbe el tránsito de vehículos motorizados;
- XIX. **Ciclocarril:** Porción de vialidad que ha sido designada por medio de las delineaciones, señalización y otras marcaciones horizontales que indican la preferencia y el uso exclusivo de los ciclistas;
- XX. **Código:** Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- XXI. **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;
- XXII. **CONAGUA:** Comisión Nacional del Agua;
- XXIII. **Condicionantes:** Lineamientos, requerimientos y normas mínimas que debe cumplir toda edificación o construcción;
- XXIV. **Constancia de Factibilidad:** Documento en el que se manifiestan los usos, destinos, modalidades y restricciones asignados a un inmueble determinado de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;
- XXV. **Coordenadas UTM:** Los valores X, Y que indican latitud y longitud en metros, a partir de un meridiano central y del ecuador terrestre, referenciadas a la red de vértices geodésicos del municipio;
- XXVI. **CPORS:** Comisión de peritos de obra y responsables solidarios
- XXVII. **Derecho a la ciudad:** Garantizar el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos;
- XXVIII. **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 veinticinco unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en el que existan elementos indivisibles de uso común; Con destino habitacional, comercial, e industrial, así como mixto.
- XXIX. **Destino:** Fin público a que se prevea dedicar determinada zona o inmueble, o fracción del mismo, de conformidad con el PMDUOET;
- XXX. **Dictamen de Congruencia:** Documento en el que se determina el cumplimiento de las disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, en relación a las vialidades existentes y programadas, así como sus derechos de vía y los destinos de suelo acordes al desarrollo o crecimiento urbano de la localidad, conforme al proyecto de diseño urbano presentado por el desarrollador.
- XXXI. **Autorización en materia de Impacto Ambiental:** Resolución emitida por la DGMA con base en el manifiesto de impacto ambiental presentado por el desarrollador, en el que se señalan las condicionantes que deberá cumplir a fin de mitigar los impactos en el medio ambiente en la zona del fraccionamiento o desarrollo en condominio propuesto, y en las zonas colindantes;

- XXXII. **Dictamen de impacto vial:** Documento en el que se determina la viabilidad de incorporar a la infraestructura vial los efectos que produce la generación, atracción y combinación de vehículos motorizados y no motorizados, en el sistema vial municipal, como consecuencia de la construcción, ampliación, modernización, u operación de edificaciones, la manera de mitigar los impactos causados, establecer las rutas de acceso de proveedores a los almacenes o bodegas del inmueble y en su caso, definir la infraestructura y rutas que se deberán observar en materia de transporte público de pasajeros, de carga y usuarios; el cual deberá ser obtenido de manera previa al otorgamiento del Permiso de Uso de Suelo;
- XXXIII. **Dirección:** Dirección General de Desarrollo Urbano;
- XXXIV. **Edificación:** Son aquellas construcciones arquitectónicas destinadas o adaptadas para realizar diversas funciones de actividades o servicios específicos, que ejecuta el ser humano;
- XXXV. **Estudio de mecánica de suelos:** Documento que contiene las características técnicas del suelo con el fin de determinar el proceso constructivo de las obras;
- XXXVI. **Evaluación de compatibilidad:** Procedimiento administrativo mediante el que, a partir del estudio técnico presentado por el interesado, se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad de las personas y sus bienes, a fin de resolver sobre la viabilidad del cambio propuesto y, en su caso, establecer las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables;
- XXXVII. **Expediente para Trámites y Servicios (EPTS):** Es el conjunto de documentos electrónicos emitidos por los sujetos obligados asociados a personas físicas o morales, que pueden ser utilizados por cualquier autoridad competente, para resolver trámites y servicios;
- XXXVIII. **Explotación:** Acto por el que se usa o aprovecha cualquier material inmueble o actividad autorizada;
- XXXIX. **Fraccionamiento:** partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vialidades urbanas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto en el Código Territorial para el Estado de Guanajuato;
- XL. **DGMA** Dirección General de Medio Ambiente;
- XLI. **IMIPE:** Instituto Municipal de Investigación, Planeación y Estadística del Municipio de Celaya, Gto.;
- XLII. **INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- XLIII. **Infraestructura ciclista:** Es la combinación de vías para la circulación exclusiva o preferente de ciclistas: intersecciones diseñadas apropiadamente, puentes, túneles y otros elementos de infraestructura

vial, y dispositivos para el control del tránsito que permitan que los usuarios se desplacen de forma segura, eficiente y cómoda creando una red. Las vías para la circulación ciclista pueden ser urbanas, interurbanas, bidireccionales o unidireccionales, según las condiciones imperantes en cada uno de los espacios urbanos. Deben garantizar el acceso a los destinos de forma continua y sin necesidad de que el ciclista realice maniobras que pongan en riesgo su integridad o la de otras personas.

- XLIV. **Infraestructura pública:** sistemas, redes, flujos y elementos de organización funcional que permiten la construcción de espacios adaptados y su articulación para el desarrollo de las actividades sociales, productivas y culturales que se realizan en y entre los centros de población;
- XLV. **Instalaciones:** El conjunto de redes que complementan la función de un inmueble, las cuales se diseñan de acuerdo a las necesidades particulares, como pueden ser de aire acondicionado, combustibles, hidráulicas y sanitarias;
- XLVI. **JUMAPA:** Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Celaya, Gto;
- XLVII. **Lote:** Porción de terreno sin construcción o con construcción sin concluir que tiene acceso a través de una vialidad urbana o de un área de uso común;
- XLVIII. **Manual de Conservación del Patrimonio Cultural:** Documento que incluyen los inmuebles ubicados en las zonas de protección del centro histórico, barrios tradicionales, sitios específicos en las delegaciones rurales, monumentos clasificados como patrimonio cultural, espacios relevantes y de valor ambiental existentes en el municipio; así como los lineamientos para su protección;
- XLIX. **Manual:** Manual de buenas practicas ambientales en la construcción de obra pública, del Municipio de Celaya, Guanajuato;
 - L. **Mobiliario urbano:** Cualquier elemento urbano complementario, permanente, fijo, móvil o temporal, que sirve de apoyo al equipamiento urbano y a la infraestructura pública y que refuerza la imagen urbana;
 - LI. **Movilidad:** Es un derecho que consiste en el desplazamiento de personas, bienes y mercancías que se realizan en el Municipio, a través de las diferentes formas y modalidades de transporte que se ajuste a la jerarquía y sus principios que se establecen en este ordenamiento, para satisfacer sus necesidades y pleno desarrollo. En todo caso la movilidad tendrá como eje central a la persona;
 - LII. **Municipio:** El Municipio de Celaya del Estado de Guanajuato;
 - LIII. **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 de los requerimientos y obligaciones de los Peritos de Obra y Responsables solidarios.

- LIV. **NOM-EM-001-ASEA-2015:** Diseño, construcción, mantenimiento y operación de estaciones de servicio de fin específico y de estaciones asociadas a la actividad de Expendio en su modalidad de Estación de Servicio para Autoconsumo, para diésel y gasolina.
- LV. **NOM-005-ASEA-2016:** Diseño, construcción, operación y mantenimiento de Estaciones de Servicio para almacenamiento y expendio de diésel y gasolinas.
- LVI. **NPT:** Nivel de Piso Terminado;
- LVII. **Obras de Infraestructura:** Cualquier construcción que se efectúe en materia de densidades de población, para recibir mayor poblamiento, inversiones y equipamiento de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;
- LVIII. **Ordenamiento Territorial:** Ocupación racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental;
- LIX. **PAPSA:** Padrón de Prestadores de Servicios Ambientales;
- LX. **Paleta vegetal:** listado de plantas seleccionadas acorde a criterios ambientales y paisajistas;
- LXI. **Permiso:** Todo aquel acto administrativo que condicione para un particular el ejercicio de algún derecho preexistente, a la satisfacción de determinados requisitos por causa de interés público;
- LXII. **Permiso de descarga de aguas residuales:** Es el permiso que otorga la JUMAPA, a los usuarios no domésticos para descargar aguas residuales en los sistemas de drenaje del municipio y con el objeto de verificar que cumplan con las cargas de contaminantes que establecen las normas oficiales mexicanas. Este permiso se otorgara bajo los requisitos y condiciones que establece el reglamento de JUMAPA.
- LXIII. **PMDUOET:** Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;
- LXIV. **Proyecto de diseño urbano:** propuesta de distribución y estructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, realizada conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en el Código y en los reglamentos municipales;
- LXV. **Proyectos técnicos de infraestructura:** Son los proyectos que autorizan los organismos operadores en los cuales se indican las características y especificaciones técnicas para la instalación, construcción y operatividad de la infraestructura;
- LXVI. **PVSM:** Peso Volumétrico Seco Máximo;
- LXVII. **Resiliencia:** Capacidad de hacer frente a las adversidades del desarrollo urbano y a las adversidades ambientales, así como a las propias de la vida.
- LXVIII. **Resistencia al fuego:** Es el tiempo que resiste un material al fuego directo sin producir flama o gases tóxicos y que deberán cumplir los elementos constructivos de las edificaciones;

- LXIX. **Responsable solidario:** Persona física profesionista con los conocimientos técnicos para responder en forma solidaria con el perito;
- LXX. **Restricción:** Información sobre las afectaciones que a un predio se le indiquen, derivadas de proyectos viales y derechos de vía de infraestructura;
- LXXI. **Salida de emergencia:** Es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores comunicadas directamente con ésta, adicional a los accesos de uso normal, que se requerirá cuando la edificación sea de riesgo mayor;
- LXXII. **SARE:** Sistema de Apertura Rápida de Empresas;
- LXXIII. **Sistema de hidrantes:** Red de tuberías conectadas a un sistema de bombeo o suministro de agua. A esta red se conectan gabinetes internos, los cuales están provistos entre otros, los de válvulas de control, mangueras y llaves para hidrantes;
- LXXIV. **Traza:** Representación gráfica en planos de la estructura vial básica y geométrica de los fraccionamientos o desarrollos en condominio conformado por vialidades, manzanas, lotes, áreas de donación o equipamiento urbano y restricciones federales, estatales o municipales de un predio determinado;
- LXXV. **Uso:** Fin particular a que podrá dedicarse determinada zona o inmueble, de conformidad con el PMDUOET;
- LXXVI. **Vía pública:** El espacio de dominio público y de uso común que por disposición de la Ley o por razones del servicio esté destinado a la movilidad de las personas, bienes y vehículos motorizados y no motorizados;
- LXXVII. **Vialidad Urbana:** Es el espacio y conjunto de redes de infraestructura de uso común que por su propia naturaleza o por disposición legal, sea destinado al libre tránsito para dar acceso peatonal, vehicular, iluminación, asoleamiento o ventilación a construcciones y demás sitios públicos o privados.
- LXXVIII. **VUPCS:** Ventanilla Única de Permisos de Construcción Simplificada
- LXXIX. **TEPFC:** Tramite Electrónico para Fraccionamientos de Celaya

Artículo 4.- Para la aplicación de este reglamento, son autoridades municipales competentes:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. La Tesorería Municipal;
- IV. La Dirección General de Desarrollo Urbano;
- V. La Dirección General de Obras Públicas;
- VI. La Dirección General de Servicios Municipales;
- VII. La Dirección General de Desarrollo Económico;

- VIII. La Dirección de Fiscalización;
- IX. La Dirección de Protección Civil y Bomberos;
- X. La Dirección General de Tránsito y Policía Vial;
- XI. Dirección General de Movilidad y Transporte Público;
- XII. El Instituto Municipal de Investigación, Planeación y Estadística;
- XIII. Dirección General de Medio Ambiente;
- XIV. La Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado; y,
- XV. Instituto Municipal de Vivienda.

Capítulo II

De las Atribuciones y Facultades de las Autoridades

Sección Primera

De las Atribuciones y Facultades del Ayuntamiento.

Artículo 5.- El Ayuntamiento, en materia de ordenamiento territorial, además de las atribuciones previstas en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, el Código y el Reglamento de Administración para el Municipio de Celaya, Gto., tendrá las siguientes:

- I. Aprobar y expedir las declaratorias que establezcan las modalidades y restricciones sobre construcciones, reservas territoriales y ecológicas en los términos de este ordenamiento;
- II. Acordar sobre las acciones que las dependencias y entidades municipales deberán realizar para promover el uso sustentable del territorio del municipio;
- III. Promover y planear el desarrollo sustentable de las diversas comunidades y centros de población del municipio, mediante una adecuada planificación y zonificación de los mismos;
- IV. Aprobar el PMDUOET, de acuerdo con los lineamientos que establecen los programas Estatal y Nacional de Desarrollo Urbano;
- V. Aprobar, modificar y evaluar el PMDUOET y el programa de vivienda, así como los demás que de éstos se deriven;
- VI. Promover y determinar conjuntamente con el Gobierno del Estado, con base en los programas de ordenamiento territorial y de vivienda, la adquisición y administración de reservas territoriales, para la ejecución de dichos programas;
- VII. Proponer al Ejecutivo del Estado, la celebración de convenios con la Federación que apoyen los objetivos y finalidades propuestas en el PMDUOET, que se realicen dentro de su jurisdicción;
- VIII. Proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población, así como la asignación de las categorías político-administrativas de las localidades, dentro de los límites de su jurisdicción;

- IX. Proponer y realizar en coordinación con los Gobiernos Federal y Estatal las acciones necesarias para preservar y controlar la ecología en los asentamientos humanos del municipio;
- X. Promover el desarrollo sustentable del municipio y evaluar periódicamente sus resultados;
- XI. Solicitar ante la autoridad competente la expropiación por causa de utilidad pública para llevar a cabo acciones de usos o destinos de áreas y predios contenidos en el PMDUOET;
- XII. Vigilar el cumplimiento en la esfera de su competencia de las legislaciones vial, sanitaria y asistencial, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia de personas con discapacidad y adultos mayores;
- XIII. Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial, vivienda y transporte en el municipio;
- XIV. Determinar cuando así se requiera el destino de suelo con sus giros para las áreas denominadas como de crecimiento en el PMDUOET y resolver los giros no especificados en dicho programa.
- XV. Resolver lo no previsto en el presente ordenamiento, previo dictamen técnico de la dependencia o entidad municipal competente; y,
- XVI. Las demás que establezca el Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

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

Sección Segunda

De las Atribuciones y Facultades del Presidente Municipal.

Artículo 6.- El Presidente Municipal, en materia de ordenamiento territorial, además de las atribuciones previstas en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, el Código y el Reglamento de Administración para el Municipio de Celaya, Gto., tendrá las siguientes:

- I. Aplicar en el ámbito de su competencia el presente Reglamento;
- II. Proponer en el Programa de Gobierno Municipal, los objetivos y estrategias para la observancia y cumplimiento del PMDUOET en materia de uso, reserva, destino y provisiones de suelo; y,
- III. Imponer las sanciones y medidas de seguridad que correspondan, por violaciones a este reglamento, facultad que podrá delegar a las dependencias municipales competentes.

Sección Tercera

De las Atribuciones y Facultades de la Tesorería Municipal.

Artículo 7.- 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 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 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; y,
- IX. Las demás que establece el Reglamento de Administración para el Municipio de Celaya, Gto.

Sección Cuarta **De las Atribuciones y Facultades de la** **Dirección General de Desarrollo Urbano.**

Artículo 8.- Son atribuciones de la Dirección General de Desarrollo Urbano, además de las señaladas por el Código, las siguientes:

- I. Otorgar, prorrogar, negar, suspender y revocar los permisos, autorizaciones, y constancias establecidos en este reglamento;
- II. Emitir la autorización de fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- III. Promover acciones y programas de ordenamiento, para la conservación y mejoramiento del patrimonio e imagen urbana del municipio;

- IV. Fijar los requisitos técnicos y documentales a que deberán sujetarse las acciones de aprovechamiento urbano que requieran las construcciones definitivas y temporales, instalaciones en predios y vialidad urbana, a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, bienestar, infraestructura vial, movilidad y accesibilidad universal;
- V. Verificar que se cumplan las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares localizados en zonas de patrimonio artístico, cultural, señalados en el PMDUOET aprobado por el Ayuntamiento;
- VI. Emitir el Permiso de anuncio en general de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento, a excepción de los colocados en vehículos del servicio público urbano y suburbano;
- VII. Evaluar las solicitudes para la colocación, modificación o retiro de anuncios en inmuebles catalogados como monumentos históricos, arqueológicos y artísticos;
- VIII. Autorizar en términos de lo dispuesto por el PMDUOET y dictamen de congruencia, el tipo de construcciones que se puedan levantar en el interior de los predios y las diferentes adecuaciones que en su entorno se propongan, para el buen funcionamiento de la construcción misma, sin afectar el funcionamiento vial o peatonal en la vialidad urbana;
- IX. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas para verificar que la utilización que se haga en el inmueble, construcción, estructura, instalación o anuncio, se ajuste a las características otorgadas en el permiso;
- X. Ordenar con cargo a los responsables, la ejecución de las obras que los propietarios en rebeldía, no las hayan llevado a cabo, cuando la Dirección se los hubiese requerido;
- XI. Declarar la vialidad urbana y recibirla en acta respectiva aquella procedente de nuevos fraccionamientos o lotificaciones;
- XII. Establecer la nomenclatura oficial, de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento;
- XIII. Otorgar para cada predio un número oficial;
- XIV. Expedir los alineamientos de la red vial urbana;
- XV. Revisar el diseño urbano en cuanto a paradas del transporte colectivo en coordinación con la Dirección General de Movilidad y Transporte Público;
- XVI. Proponer la construcción de obras públicas de infraestructura, en el programa de gobierno y asignarles una identificación;
- XVII. Hacer respetar el uso de predios, las densidades de población y de construcción de acuerdo con el PMDUOET;
- XVIII. Controlar las características de la imagen tipológica por calles que componen la zonificación de la ciudad;
- XIX. Vigilar la adecuación, integración y armonía de los elementos arquitectónicos tipológicos de cada zona;

- XX. Fomentar y participar en la forestación de calles y áreas libres, así como impulsar la reforestación de parques y jardines; de acuerdo al PMDUOET y especificaciones de la DGMA;
- XXI. Ordenar la inmediata reparación de la vialidad urbana con cargo al causante cuando se dañe o deteriore, como consecuencia de las maniobras de instalación de redes de infraestructura pública, de la prestación de algún otro servicio público o de la construcción de obras;
- XXII. Dictaminar sobre las solicitudes de permiso de venta en fraccionamientos;
- XXIII. Ejecutar las acciones necesarias para la recepción material de las áreas de donación y en su caso de las áreas de servicio;
- XXIV. Requerir el estudio de mecánica de suelos para fraccionamientos y edificaciones de alto impacto;
- XXV. Emitir el permiso de construcción de las obras públicas determinadas en el programa general de obra pública anual y asignarles una identificación;
- XXVI. 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;
- XXVII. Calcular y fijar el monto de las garantías contempladas en el Código y en el presente Reglamento, así como notificar su monto a la Tesorería Municipal;
- XXVIII. Contar con un padrón actualizado de permisos y registros otorgados en materia de anuncios;
- XXIX. Mantener actualizado el registro de peritos;
- XXX. Expedir y actualizar las normas técnicas complementarias, cuando se requiera, así como los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente ordenamiento, los cuales deberán ser aprobados por el Ayuntamiento;
- XXXI. Celebrar y realizar convenios o contratos con empresas particulares, mediante convocatoria, para llevar a cabo la ejecución del retiro de los anuncios que no cumplan la normativa vigente;
- XXXII. Hacer del conocimiento a las autoridades federales y estatales, cuando se trate de la colocación, mantenimiento, modificación o retiro de anuncios en las carreteras, autopistas y derechos de vía del ámbito de su jurisdicción;
- XXXIII. Verificar que se apliquen las disposiciones normativas que existan en materia de protección civil, en las obras, construcciones, anuncios, estructuras, edificaciones o instalaciones;
- XXXIV. Dictar las medidas de seguridad pertinentes para prevenir daños a los transeúntes o automovilistas por la ejecución de obras o instalaciones;
- XXXV. Ordenar y ejecutar la demolición total o parcial de construcciones, en caso de inminente peligro; sin que represente para el municipio obligación de pagar indemnización alguna;

- XXXVI. Solicitar la fuerza pública cuando fuese necesario para hacer cumplir sus determinaciones;
- XXXVII. Promover la regularización de asentamientos en relación a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como vigilar la no proliferación irregular de los mismos;
- XXXVIII. Coordinar la Comisión Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos con base a los convenios celebrados con otras autoridades;
- XXXIX. Otorgar e indicar las restricciones y/o afectaciones pertinentes con relación a lo normado por el PMDUOET a los predios en los que pretenda edificar o remodelar; así como en todos los asentamientos irregulares. Salvo los casos en donde se realicen nuevos desarrollos o fraccionamientos;
- XL. Realizar la inspección de cumplimiento al presente reglamento y en su caso imponer las sanciones correspondientes, a través de la coordinación de inspección y vigilancia, y;
- XLI. Las demás que le confieren este Reglamento, el de Administración para el municipio y las disposiciones legales aplicables.

Sección Quinta

De las Atribuciones y Facultades del Instituto Municipal de Investigación, Planeación y Estadística.

Artículo 9.- Son atribuciones del Instituto Municipal de Investigación, Planeación y Estadística del Municipio de Celaya, Gto., las siguientes:

- I. Proponer al Ayuntamiento las medidas a ejecutar, para promover el uso y destino eficiente del suelo urbano de acuerdo al PMDUOET, con objeto de estimular la redensificación poblacional;
- II. Asesorar y coadyuvar en materia de ordenamiento sustentable del territorio municipal a las autoridades competentes en este reglamento;
- III. Coordinar los proyectos de zonificación, división del territorio municipal en zonas catastrales y todas aquellas modificaciones al PMDUOET y proponerlos al Ayuntamiento;
- IV. Emitir Constancia de Restricciones de aquellas construcciones ubicadas frente a vialidades proyectadas en el PMDUOET;
- V. Dictaminar sobre estudios de evaluación de compatibilidad y propuestas en materia de usos de suelo que le sean solicitadas;
- VI. Dictaminar en el ámbito de su competencia las diferentes restricciones o afectaciones que establece el PMDUOET, las leyes y reglamentos aplicables en materia de zonificación;
- VII. Efectuar, en coordinación con la DGMA y demás dependencias municipales, los estudios necesarios para que el Ayuntamiento expida las declaratorias y los programas de manejo de las zonas de conservación

- ecológica, así como someter los proyectos respectivos a la aprobación del Ayuntamiento;
- VIII. Realizar, en coordinación con la Dirección y demás dependencias municipales, los estudios y proyectos necesarios para proponer las medidas para proteger las zonas de recarga de mantos acuíferos, para que el Ayuntamiento expida las declaratorias y aprobaciones correspondientes;
 - IX. Elaborar, con la participación de la Dirección, el inventario del patrimonio cultural urbano y arquitectónico y de las áreas de valor escénico y proponer al Ayuntamiento las medidas, proyectos y acciones para su protección, conservación y restauración;
 - X. Emitir constancia de restricciones a solicitud del interesado para todos aquellos predios no urbanos comprendidos dentro del territorio municipal;
 - XI. Emitir Dictamen de Congruencia;
 - XII. Proponer acciones y programas del ordenamiento territorial e imagen urbana, vialidad, transporte público, infraestructura pública, equipamiento urbano, vivienda, medio ambiente, riesgos urbanos y demás relativos que le soliciten los sectores público, privado y social;
 - XIII. Dictaminar respecto al destino de los predios y las reservas municipales;
 - XIV. Emitir opinión respecto al derecho de preferencia en términos del artículo 187 del Código;
 - XV. Mantener actualizada la Cartografía Municipal; y,
 - XVI. Las demás que los reglamentos y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

Sección Sexta

De las Atribuciones y Facultades de la Dirección General de Obras Públicas.

Artículo 10.- Son atribuciones de la Dirección General 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 que no exista participación directa del IMIPE;
- 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 llevado a cabo imponiéndole para ello la carga económica de dicha obra;

- 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 la Dirección 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.

Sección Séptima
De las Atribuciones y Facultades de la Dirección
General de Servicios Municipales.

Artículo 11.- 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. Realizar la limpieza de los lotes urbanos con cargo económico a los propietarios o poseedores, cuando este 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. Proporcionar el servicio de recolección especial de propaganda publicidad y folletos;
- VII. Aprobación de proyectos de electrificaciones y alumbrado en zona rural y zona urbana en coordinación con la suministradora de energía eléctrica; y,
- VIII. Las demás que le señale el presente ordenamiento, el Reglamento de Administración para el Municipio de Celaya, Gto. y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

Sección Octava
De las Atribuciones y Facultades de la Dirección General de Desarrollo
Económico.

Artículo 12.- La Dirección General de Desarrollo Económico tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Revisar y proponer la simplificación de trámites y servicios;
- II. Coordinar las acciones del Centro de Atención Empresarial de manera integral para la gestión trámites y servicios;
- III. Fomentar el uso de las tecnologías de la información y servicios relacionados con el PMDUOET;
- IV. Coordinar acciones en materia de desarrollo económico con las autoridades competentes en la aplicación de este reglamento; y,
- V. Las demás que establece el Reglamento de Administración y demás disposiciones aplicables.

Sección Novena De las Atribuciones y Facultades de la Dirección de Fiscalización.

Artículo 13.- 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 y la Ley de Alcoholes para el Estado de Guanajuato.

Sección Décima De las Atribuciones y Facultades de la Dirección de Protección Civil y Bomberos.

Artículo 14.- Son atribuciones de la Dirección de Protección Civil y Bomberos, las siguientes:

- 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 a las disposiciones del Atlas de Riesgo Municipal;
- 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.

Sección Décimo Primera
De las Atribuciones y Facultades de la
Dirección General de Tránsito y Policía Vial y de la Dirección de Movilidad y
Transporte Público.

Artículo 15.- A la Dirección General de Tránsito y Policía Vial, 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 vía pública;
- V. Emitir dictamen técnico de impacto vial en el plan maestro de ciclovías;
- VI. Emitir resolución de ruta de proveedores;
- VII. Determinar las condiciones para permitir el estacionamiento de vehículos en la vía pública;
- 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 vía pública y señalética vial
- X. Emitir dictamen para la instalación o retiro de señalética y dispositivos de control vial;
- XI. Vigilar y controlar el libre tránsito de las vialidades públicas; así como el retiro de todo aquel obstáculo u objeto móvil que interfiera con el tránsito peatonal y vehicular en la vía pública;
- XII. Salvaguardar el libre tránsito peatonal y vehicular en todas las vialidades públicas del municipio; y
- XIII. Las demás que los reglamentos y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

Artículo 15 Bis.- A la Dirección de Movilidad y Transporte Público, le corresponden las siguientes atribuciones:

- I. Participar en la elaboración de los Planes Municipales de Desarrollo, Movilidad y de Vialidad;
- II. Fomentar, impulsar y regular el desarrollo de la movilidad en el municipio;
- III. Participar en la traza, modificación o urbanización de avenidas, sentido de las calles y entramado vial, en donde existan rutas del servicio de transporte público urbano y suburbano;
- IV. Participar en el establecimiento y la ubicación de las paradas de los vehículos que prestan el servicio de transporte público en ruta fija;
- V. Establecer las alternativas que permitan una mejor utilización de las vialidades, en coordinación con la Dirección General de Tránsito y Policía Vial, IMIPE, Dirección General de Desarrollo Urbano, Dirección de Fiscalización y la Dirección General de Obras Públicas del Municipio de Celaya, Gto., priorizando en todo momento la movilidad no motorizada;
- VI. Elaborar, desarrollar, proponer, ejecutar, evaluar proyectos, programas, políticas y alternativas de movilidad urbana sustentable de transporte público de pasajeros en ruta fija de modalidad urbano y suburbano;
- VII. Regular, ordenar, planear y organizar el transporte público urbano y suburbano;
- VIII. Dictar las medidas necesarias en materia de movilidad urbana de transporte público de pasajeros, tendientes a promover el desarrollo del municipio;
- IX. Emitir el Permiso de anuncio colocado en vehículo de servicio público urbano, suburbano en el exterior;
- X. Vigilar, ordenar la ejecución de acciones y operativos para la supervisión así como el cumplimiento del Reglamento de Transporte Público de Personas en Ruta Fija del Municipio de Celaya, Gto.;
- XI. Implementar y difundir programas relacionados con el buen uso del servicio de transporte público en beneficio de las personas con discapacidad; y,
- XII. Las demás que le señale la normatividad aplicable.
- XIII.

Sección Décimo Segunda

De las Atribuciones y Facultades de la Dirección **General de Medio Ambiente**

Artículo 16.- Son atribuciones de la DGMA, además de las señaladas en el Código, las siguientes:

- I. Emitir la resolución del Manifiesto de Impacto Ambiental en aquellos asuntos que no sean competencia de la Federación o del Estado, en términos de los convenios realizados;

- II. Emitir el dictamen y en su caso autorización respecto a la tala, poda y trasplante de árboles;
- III. Dictaminar respecto al tipo de vegetación apropiada para las áreas verdes con base a los estudios técnicos que se elaboren y a partir de criterios ambientales y paisajistas de la Paleta Vegetal, en cuanto a las especies de árboles permitidos para su plantación en los espacios verdes urbanos, así como los términos, condiciones o especificaciones para su plantación en el Municipio;
- IV. Establecer los criterios ambientales a los que deban sujetarse las obras de construcción en el municipio;
- V. Emitir dictamen correspondiente al desempeño ambiental de la construcción durante la ejecución de una obra pública;
- VI. Establecer las medidas de protección ambiental y control de la contaminación en el manejo y disposición final de los residuos generados en las obras de construcción en el municipio de Celaya; y
- VII. Las demás que los Reglamentos y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

Sección Décimo Tercera
De las Atribuciones y Facultades de la Junta
Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.

Artículo 17.- Son atribuciones de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Celaya, 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 de la Junta, 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.

Sección Décimo Cuarta **De las Atribuciones y Facultades del** **Instituto Municipal de Vivienda.**

Artículo 18.- Son atribuciones del Instituto Municipal de Vivienda, además de las señaladas por el Código, las siguientes:

- I. Elaborar y proponer al Ayuntamiento las políticas municipales de vivienda;
- II. Coordinar en conjunto con las dependencias y entidades correspondientes la planeación en el ámbito municipal en materia de vivienda.
- III. Contar con un inventario habitacional y de suelo para vivienda, estableciendo los cálculos sobre el rezago y necesidades de vivienda, tanto en calidad y espacios como su acceso a los servicios básicos;
- IV. Contribuir a la promoción de la regularización de asentamientos en relación a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- V. Contar con un sistema de planeación de la oferta de vivienda, las necesidades de infraestructura pública, equipamiento urbano, servicios públicos, medidas, proyectos y acciones en materia de vivienda; y,
- VI. Las demás que le confieren este reglamento, su reglamento orgánico y las disposiciones legales aplicables.

Capítulo III **De las Atribuciones para las Áreas Auxiliares.**

Artículo 19.- La Coordinación de Inspección y Vigilancia es la unidad administrativa dependiente de la Dirección, facultada para ordenar y realizar las visitas de inspección y verificar el cumplimiento del presente reglamento, para lo cual contará con las atribuciones siguientes:

- I. Ordenar visitas de inspección y verificación para efectos de la fracción siguiente y la ejecución de las ordenadas por el titular de la Dirección;
- II. Verificar a través de los inspectores que las acciones, obras y servicios de desarrollo urbano que se ejecuten en el territorio municipal, se

- ajusten al presente reglamento, al PMDUOET, al programa de desarrollo urbano y al código;
- III. Atender y dar seguimiento a las quejas ciudadanas, relacionadas con la aplicación del presente reglamento;
 - IV. Desahogar el procedimiento de imposición de sanciones, y en su caso, determinar y ejecutar las sanciones aplicables por infracciones al presente reglamento; y,
 - V. Las demás que le confieran el reglamento de administración para el municipio y el Código.

Artículo 20.- Los Directores de Área y responsables de las áreas que no tengan el cargo de titular de una Dependencia, tendrán las atribuciones que se establezcan en el Reglamento de Administración.

Capítulo IV De los Órganos de Consulta.

Artículo 21.- 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.

Artículo 22.- 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 639 de este reglamento y a mejorar sus competencias profesionales en el desarrollo de sus acciones y actividades, un programa anual de capacitación y actualización.

TÍTULO SEGUNDO De la Utilización de las Vialidades Urbanas y Redes de Infraestructura Pública

Capítulo I Disposiciones Generales.

Artículo 23.- La vía pública, lo mismo que todos los demás bienes de uso común o destinados a un servicio público, son inalienables e imprescriptibles y se rigen por las disposiciones contenidas en el Capítulo III, del Título Octavo, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Artículo 24.- Es característica propia de la vialidad urbana, el servir para la ventilación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

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

Artículo 25.- Queda prohibido dentro del territorio del municipio, impedir el libre tránsito en la vía pública, el cierre parcial o total de una vialidad, con objetos fijos, botes, tambos, material para la construcción, colocando cercas, bardas, topes, mallas, puertas, cadenas, rieles, mojoneras o cualquier otro obstáculo, que impidan el libre tránsito peatonal y vehicular, que generen obstrucción a la accesibilidad y conexión con otras vialidades, salvo los permitidos por la Disposición administrativa de pasos controlados temporales para el Municipio de Celaya, Guanajuato.

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

Artículo 26.- Los permisos que la Dirección o la Dirección de Tránsito y Policía Vial otorguen para la ocupación, uso y aprovechamiento de la vía pública o cualesquiera otros destinados a un servicio público, no crearán ningún derecho real o posesorio.

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

Artículo 27.- Los escombros, excavaciones o cualquier otro obstáculo en la vialidad urbana originados por obras públicas o privadas, deberán ser señalados con banderas, anuncios o vallas alternas y señales luminosas durante la noche.

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

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

Artículo 28.- El IMIPE remitirá copia de plano oficial de todo inmueble que sea consignado como vialidad urbana, al Registro Público de la Propiedad y al Catastro del municipio, para registros y cancelaciones correspondientes.

Artículo 29.- Los Notarios Públicos verificarán del vendedor de un inmueble, la declaración de si éste colinda con la vialidad urbana o no, y hará constar esta declaración en la escritura pública respectiva.

Capítulo II

Del Sistema de Red Vial, su Clasificación y Construcción.

Artículo 30.- La estructura vial en las áreas urbanas del municipio, se clasificará de la manera siguiente:

- I. **Ejes metropolitanos:** Aquéllos que cuentan con una sección superior a sesenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con camellón central, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que conforman una red de comunicación vial integral en las zonas metropolitanas;
- II. **Corredor urbano:** Estos pueden ser una o más vialidades que equivalgan a las secciones de vialidades colectoras o de mayor sección vial.
- II. **Vías primarias:** Aquéllas con una sección igual o mayor a cuarenta metros, pero inferior a sesenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con camellón central, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que conforman una red de comunicación vial integral en los centros de población:
- III. **Vías secundarias:** Aquéllas con una sección igual o mayor a veinte metros, pero inferior a cuarenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con o sin camellón central, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que se encuentran conectadas con las vías primarias, conformando una red de comunicación vial integral entre las diferentes zonas que conforman los centros de población:
- IV. **Vías colectoras:** Aquéllas con una sección igual o mayor a quince metros, pero inferior a veintiún metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que se encuentran conectadas con las vías secundarias, formando parte de una red de comunicación vial integral entre las diferentes zonas que conforman los centros de población;
- V. **Vías Terciarias:** Aquellas con secciones variables menores de quince metros en áreas ya consolidadas;
- VI. **Calles:** Aquéllas con una sección igual o mayor a doce metros, pero inferior a quince metros, medida de alineamiento a alineamiento, que

cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, que permiten el acceso vial a los predios, lotes o inmuebles colindantes, y que se encuentran conectadas con las vías colectoras, formando parte de una red de comunicación vial integral al interior de las diferentes zonas que conforman el centro de población;

- a) **Calles locales;** Todas aquellas con una sección no mayor a doce metros y que sean utilizadas para tránsito interno de colonias o fraccionamientos.
- b) **Calles de uso mixto;** En las que se localizarán actividades comerciales, su ubicación estará restringida y regulada, de conformidad al plano de zonificación;
- VI. **Calles cerradas:** Aquéllas con una sección mínima de trece metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, que tienen su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los predios, lotes o inmuebles colindantes, previendo un sólo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras vías o calles;
- VII. **Andadores:** Aquéllos con una sección mínima de seis metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial exclusiva para la movilidad no motorizada, con restricción para la circulación de vehículos, para dar acceso y servicio a los lotes o inmuebles colindantes;
- VIII. **Ciclovías:** Aquellas que cuentan con una estructura exclusiva para la movilidad de ciclistas, con restricción vehicular, peatonal y de motocicletas. Se recomienda una sección mínima de 2.50 metros.

Ciclocarril: revisar con imipe las condicionantes

Artículo 31.- Las vialidades que conforman el sistema vial primario tendrán las siguientes características:

- I. Serán arterias principales de movilidad controlada;
- II. Soportarán la circulación de vehículos en alta y baja velocidad y en su caso, contemplan carriles de desaceleración o arroyos destinados para el sistema urbano de transporte;
- III. Las vialidades primarias tendrán una sección transversal de paramento a paramento de acuerdo a lo señalado en el PMDUOET vigente; y,
- IV. Deberán ser construidas a base de concreto hidráulico, o en su defecto ser soportadas mediante un estudio de mecánica de suelos de un laboratorio certificado, registrado ante la Dirección, en base a las Normas Técnicas establecidas en el presente reglamento.

Artículo 32.- Las vialidades que conforman el sistema vial secundario tendrán las siguientes características:

- I. Las vías colectoras alimentan el sistema vial primario;

- II. Las vías colectoras tendrán una sección transversal de paramento a paramento de quince metros en un solo sentido de circulación y veintiún metros en doble sentido de circulación;
- III. Las vías colectoras soportarán la circulación de vehículos en baja velocidad; y,
- IV. Deberán ser construidas a base de concreto hidráulico, o en su defecto ser soportadas mediante un estudio de mecánica de suelos de un laboratorio certificado y autorizado por la Dirección, con base a las normas técnicas establecidas en el presente reglamento.

Artículo 33.- Las calles de acuerdo al tipo de fraccionamiento, tendrán las siguientes características:

- I. Las calles locales que se proyecten en los fraccionamientos de interés social, residenciales, turísticos, recreativo – deportivos, de acuerdo al PMDUOET, tendrán un arroyo de circulación que no será menor de diez metros y su sección transversal de paramento a paramento será de catorce metros; a excepción de las locales que podrán ser de 12 metros siempre y cuando sean en un solo sentido con un arroyo de 8 metros;
- II. Las calles locales que se proyecten en los fraccionamientos campestres, asentamientos populares y comunidades tendrán un arroyo vehicular que no será menor de siete metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de once metros;
- III. Las calles locales de los fraccionamientos comerciales tendrán un arroyo vehicular que no será menor de catorce metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de diecinueve metros;
- IV. Las calles locales de los fraccionamientos industriales tendrán un arroyo vehicular que no será menor de catorce metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de diecinueve metros;
- V. Las calles locales de los fraccionamientos agropecuarios tendrán un arroyo de circulación que no será menor de diez metros y su sección transversal de paramento a paramento será de catorce metros;
- VI. Las calles locales que se proyecten en los fraccionamientos de habitación popular o de interés social, así como los de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura pública, tendrán un arroyo de circulación que no será menor de 8 metros y su sección transversal de paramento a paramento será de doce metros;
- VII. En las calles locales sólo se permitirán en un sentido de circulación;
- VIII. Las calles locales deberán concurrir con calles colectoras;
- IX. Las calles cerradas tendrán un arroyo de circulación que no será menor de diez metros en doble sentido de circulación y su sección transversal de paramento a paramento será de catorce metros. Tendrán una longitud máxima de noventa metros y un retorno de veintiún metros de diámetro como mínimo de guarnición a guarnición; cuando sean

mayores de 50 metros a excepción de conjuntos o desarrollos habitacionales que en su conjunto sumen 24 lotes y que no requieran autorización de fraccionamientos.

- X. Las calles cerradas de los fraccionamientos industriales tendrán una longitud máxima de ciento sesenta metros y un retorno de treinta y dos metros de diámetro como mínimo de guarnición a guarnición;
- XI. Las calles cerradas sólo se permitirán en aquellos casos en que las condiciones físicas del predio así lo requieran o cuando se trate de calles correspondientes a un condominio y se constituyan como áreas comunes; y,
- XII. Serán construidas de acuerdo al estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio certificado y autorizado por la Dirección, con base a las normas técnicas establecidas en el presente reglamento.

Artículo 34.- Las vialidades que conforman el sistema vial alternativo tendrán las siguientes características:

- I. Los andadores tendrán una sección de seis metros de paramento a paramento como mínimo y una longitud máxima de sesenta metros;
- II. Los andadores tendrán una sección transversal mínima de seis metros de paramento a paramento cuando no cuenten con área ajardinada. Solamente podrán existir áreas ajardinadas o arboladas en andadores que tengan seis metros con cincuenta centímetros mínimos de sección de paramento a paramento, siempre que dicha área ajardinada ocupe un metro en cada lado del andador, respetándose una sección libre de cinco metros a lo largo del andador para acceso de vehículos de emergencia. Toda la jardinería tendrá una guarnición a nivel del arroyo de circulación;
- III. El paso peatonal es aquel señalado sobre el arroyo vial a efecto de restricción al estacionamiento vehicular;
- IV. Las ciclovías tendrán una sección transversal mínima de dos metros por sentido de circulación;
- V. Las ciclovías que se ubiquen dentro del sistema vial primario, deberán estar ubicadas sobre camellones o en función de lo establecido en el Plan Maestro de Infraestructura Ciclista;
- VI. Las ciclovías que se ubiquen dentro del sistema vial secundario y terciario, deberán estar ubicadas sobre camellones o colindantes con banquetas o en función de lo establecido en el Plan Maestro de Infraestructura Ciclista del PMDUOET vigente;
- VII. Las ciclovías deberán contar con un espacio de resguardo de al menos cincuenta centímetros, en relación con el arroyo vehicular, además de contar con otro tipo de protecciones como setos, bolardos, guarniciones, entre otros, en función de lo establecido en el Plan Maestro de Infraestructura Ciclista; y,

- VIII. El ciclocarril deberán de diseñarse en función de las normas establecidas en el Plan Maestro de Infraestructura Ciclista del PMDUOET vigente.

Artículo 35.- Las banquetas formarán parte de la estructura vial para la movilidad no motorizada en las vialidades urbanas, las que se conformarán por las áreas de uso exclusivo para peatones.

Además de lo dispuesto en el párrafo anterior, la estructura vial para la movilidad no motorizada en ejes metropolitanos, así como en las vías primarias y secundarias, deberá incluir Infraestructura ciclista, con una sección mínima de un metro con cincuenta centímetros por cada sentido de circulación, para el uso por parte de ciclistas.

Las banquetas y ciclovías deberán formar una red accesible universalmente para el desplazamiento seguro de peatones y ciclistas.

En la construcción de nuevas vialidades y remodelación de las existentes se deberán considerar las especificaciones técnicas del Manual de Calles de la SEDATU, en el cual deberá prever la creación de conexiones peatonales y ciclistas apropiadas con los paraderos y sitios del transporte público, conforme a las características, dimensiones y normas técnicas de construcción, diseño y seguridad de las banquetas y ciclovías, aplicables a cada tipo de vialidad urbana. En este caso, los paraderos no deberán ser un obstáculo para la circulación peatonal y su instalación deberá contemplar la liberación de afectaciones en caso de que la banqueta en ese punto no cumpla con la accesibilidad.

Artículo 36.- La construcción y mantenimiento de las vialidades urbanas se efectuará con:

- I. Pavimentos flexibles, mediante la aplicación de carpetas asfálticas;
- II. Pavimentos rígidos, a través de carpetas de concreto hidráulico;
- III. Cualquier otro pavimento o capa de rodamiento que contenga materiales que protejan al ambiente, atendiendo al tipo de suelo, clima, vegetación, topografía, hidrología, orografía y que garantice la duración de la vialidad urbana en, al menos, diez años; y
- IV. Incorporar en el pavimento asfáltico (mezcla asfáltica), la utilización de materiales provenientes del aprovechamiento de llanta o neumáticos fuera de uso, en la medida de las posibilidades del proyecto y con base a la disponibilidad del material.

Para la autorización del tipo de pavimento por parte de la Dirección, el responsable de la obra de urbanización presentará el estudio de diseño de pavimentos, tomando en cuenta la información geomecánica y la mecánica del suelo correspondiente.

Artículo 37.- Cualquier obra, construcción, instalación, anuncio, fraccionamiento o desarrollo en condominio que requiera infraestructura pública para su incorporación o conexión con la red de comunicación vial, deberá por lo menos contar con:

- I. Los elementos y características necesarias para satisfacer la movilidad dentro del área a urbanizar, así como aquéllos indispensables para integrarse a las redes previamente existentes en las zonas urbanizadas del centro de población, debiéndose sujetar a las especificaciones que consigne la Dirección;
- II. Las garantías para asegurar el funcionamiento, operación y mantenimiento de la infraestructura pública, hasta que sean entregadas las obras de urbanización al municipio; y,
- III. En aquellos fraccionamientos de vivienda popular, interés social o progresivos, y que su acceso esté a más de trescientos metros de distancia de vialidades que cuenten con ciclovías, deberán considerar el desplazamiento de este tipo de movilidad hasta su intersección.

Artículo 38.- Cuando para conducir servicios públicos o para conectar una obra, construcción, instalación, fraccionamiento o desarrollo en condominio, con la red de comunicación vial, sea necesario abrir acceso a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar se requerirá, en primer término, la constitución voluntaria de las servidumbres respectivas.

En caso contrario y sólo tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio habitacionales populares o de interés social, el Ayuntamiento gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme la determinación de destinos autorizada en la zonificación vigente, quedando obligado el desarrollador a realizar las obras, conforme los convenios que celebre con la autoridad municipal.

Se declara de utilidad pública la expropiación de las áreas y predios necesarios a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 39.- Las obras ejecutadas en las áreas y predios declarados de utilidad pública y los terrenos afectados, pasarán a formar parte del patrimonio del municipio y éste tendrá derecho a considerar su costo proporcional, en futuras incorporaciones de los predios aledaños.

Artículo 40.- En cuanto a la red vial, el IMIPE:

- I. Llevará un registro cartográfico detallado de los caminos existentes en el municipio, asignándoles una clave de identificación, indicando longitud, poblados o comunidades que vincula, género y obras civiles de que dispone o que en su caso necesite; y,

- II. Promoverá las realizaciones de caminos propuestos en el PMDUOET, en coordinación con las Dependencias y Organismos Federales y Estatales.

Artículo 41.- Si por razones de aplicación del PMDUOET resultaren afectados predios y/o edificaciones en su alineamiento, se les concederá un plazo no mayor de cuatro años para realizar por cuenta del propietario, las modificaciones señaladas, de común acuerdo con los lineamientos que le indique la Dirección; a excepción de aquellos casos donde se contemple la realización de una obra pública en que se deberá atender a los términos de los convenios correspondientes.

Artículo 42.- Son normas aplicables a la utilización de red vial lo establecido en el PMDUOET, la Ley de Movilidad del Estado de Guanajuato y sus Municipios y el Código.

Artículo 43.- La Dirección podrá autorizar como consecuencia de la implementación de programas e inversiones en obras públicas, la modificación de las redes de infraestructura pública, previstas por el PMDUOET.

Artículo 44.- Se requiere de permiso de la Dirección para:

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

Artículo 45.- La Dirección en correspondencia con el PMDUOET, podrá otorgar permiso para las obras que señala el artículo anterior, especificando en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de las áreas verdes, pavimentos, guarniciones, banquetas y zonas arboladas afectadas y los horarios en que deberán efectuarse, así como el tiempo para la ejecución de dichas obras, modificaciones y/o reparaciones.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vialidad urbana, o a pagar su importe cuando la Dirección General de Obras Públicas en su rebeldía las realice.

Artículo 46.- Las personas físicas o jurídico colectiva cuyas actividades de planeación, diseño, construcción, operación y mantenimiento de estructuras generen algún efecto en la vialidad urbana, deberán presentar a la Dirección sus

programas de obras para su aprobación. Tratándose de las Dependencias y Entidades Públicas lo harán al inicio de cada ejercicio anual.

Artículo 47.- En casos de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligados a dar aviso y a solicitar el permiso correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquél en que se inicien dichas obras.

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

Artículo 48.- No se autorizará el uso de la vialidad urbana en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área útil de un predio o de una construcción, ya sea en superficie, vía aérea o en forma subterránea;
- II. Para la colocación de anuncios;
- III. Para obras particulares, actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- IV. Para conducir líquidos por superficie;
- V. Para depósito de residuos y otros desechos; y,
- VI. Para aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público.

Artículo 49.- Los materiales de construcción y los escombros de las obras podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de la vialidad urbana, sin invadir la superficie de rodamiento, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la Dirección para cada caso, considerando lo indicado en el manual de buenas prácticas ambientales, previa solicitud.

Artículo 50.- Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, así como las bombas de concreto premezclado y los camiones transportadores del concreto, podrán estacionarse en la vía pública de forma parcial, en el desarrollo de su actividad, siempre y cuando no se obstaculice el paso por completo o se trate de vialidades primarias, secundarias y de penetración, de lo contrario se apegará a los horarios que fije la Dirección General de Transito y Policía Vial.

Artículo 51.- Los propietarios o permisionarios, están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la Dirección ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios, contratistas o poseedores.

Artículo 52.- La Dirección establecerá las restricciones para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para entrada de vehículos, así como las

características, normas y tipos para las rampas de servicio a personas con discapacidad y ordenará el uso de rampas móviles cuando corresponda.

Artículo 53.- En los permisos que la Dirección expida para la ocupación o uso de la vialidad urbana, se indicará el plazo para retirar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vialidad urbana, se entenderá condicionado a la observancia del presente reglamento, aunque no se exprese.

Artículo 54.- La Dirección establecerá las medidas administrativas y legales necesarias para mantener o recuperar la posesión de las vialidades urbanas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público del propio municipio, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 55.- El que ocupe la vialidad urbana con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas por su cuenta, cuando la Dirección lo requiera y en su defecto, la Dirección General de Obras Públicas llevará a cabo el retiro o demolición de las obras con cargo al propietario, poseedor o usufructuario.

Capítulo III

De las Redes de Infraestructura Pública.

Artículo 56.- Se consideran redes de infraestructura pública:

- I. Agua potable y drenaje;
- II. Alumbrado público y red de energía eléctrica;
- III. Telefonía;
- IV. Gas cuando el suministro se lleve a cabo a través de una red en vialidad urbana.
- V. Fibra óptica
- VI. Cualquiera otra de acuerdo a sus características y funciones, sea asimilable a las anteriores.

Artículo 57.- Las redes de infraestructura pública, se clasifican en:

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

Artículo 58.- Para la obtención del servicio de redes, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio del solicitante en su caso;
- II. Acreditar la autorización de uso de mobiliario urbano en su caso
- III. Obtener el Vo.Bo. de la Junta de Canalizaciones convocada por la Dirección y representada por los autores de redes de infraestructura a nivel municipal.
- IV. Contar con el permiso de número oficial del predio;
- V. Establecer el uso o destino de la construcción a efectuar; y,
- VI. Describir las características que tendrán los elementos de conexión, de conformidad a las Normas Técnicas.

Artículo 59.- El propietario, poseedor, usufructuario o perito de obra señalarán en el lugar donde se ejecute la obra, de acuerdo al proyecto, su nivel de elevación o subterráneo, la posición de cada conexión o servicio, atendiendo a las Normas Técnicas.

Capítulo IV De las Instalaciones en la Vialidad Urbana.

Artículo 60.- Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de telefonía, alumbrado público, energía eléctrica, gas, agua potable, drenaje, semaforización y cualquiera otra, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones, de conformidad a los lineamientos que establezca la Dirección.

La Dirección podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera.

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

Todos los servicios públicos de telefonía, internet, televisión, etc. se deberán colocar de acuerdo a las condiciones existentes en el sitio, respecto a las instalaciones como son (aéreas o subterráneas), siendo de preferencia las subterráneas y de canalización unidireccional. En el caso de Centro Histórico y cruce de vialidades primarias, secundarias y terciarias; siempre serán subterráneas y unidireccionales.

Las canalizaciones en vialidades deberán tener una profundidad mínima de 90cm a partir del NPT, tratándose de instalaciones de gas, agua potable y de

telecomunicaciones, las canalizaciones preferentemente se ubicarán en banquetas o junto a la guarnición, utilizando mini cepa (ancho máximo 20cm).

Toda solicitud de canalización se deberá acompañar de la responsiva de un Perito en Canalizaciones, Una fianza de vicios ocultos y el Vo Bo. de la Junta de canalizaciones, excepto cuando se trate de conexiones directas de una red a un predio particular (Por consumo o uso del servicio)

Artículo 61.- Cuando las instalaciones subterráneas y aéreas fueren a afectar algún predio o inmueble, se requerirá autorización previa del afectado.

Artículo 62.- Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse de acuerdo a los parámetros que establezca la Comisión Federal de Electricidad o la Dirección General de Servicios Municipales.

Artículo 63.- Los propietarios de postes o instalaciones que se encuentren en la vialidad urbana, deben mantenerlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de usarse.

Artículo 64.- No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ello se impida la entrada a un inmueble, por razones de seguridad, por modificación a la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vialidad urbana que lo requiera.

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

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

TÍTULO TERCERO

De la Nomenclatura y Número Oficial

Capítulo I

Disposiciones Generales.

Artículo 65.- La nomenclatura tiene por objeto identificar y facilitar la localización de vialidades urbanas, parques, jardines, plazas y bienes de uso común, así como de las colonias, fraccionamientos, barrios y localidades propiciando de este modo su ordenamiento en el Municipio.

Artículo 66.- La designación de nomenclatura y numeración oficial en el municipio deberá ser coherente, respetando su historia y tradición, con la finalidad de distinguir con facilidad su estructura urbana, en la mancha urbana de su cabecera Municipal, de sus delegaciones y sus reservas para el crecimiento futuro.

Artículo 67.- No existirán vialidades urbanas, parques, jardines, plazas y bienes de uso común, ni colonias, fraccionamientos, barrios y localidades sin nomenclatura.

Artículo 68.- El IMIPE 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 69.- En los asentamientos irregulares, la Dirección colocará nomenclatura, siempre y cuando se encuentre en proceso de regularización.

Artículo 70.- 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; y,
- IV. Cambiar la nomenclatura o numeración oficial, sin la autorización correspondiente.

Capítulo II De la Nomenclatura

Sección Primera De la Asignación de Nomenclatura.

Artículo 71.- La Dirección, establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de las vialidades urbanas, parques, jardines, plazas y bienes de uso común, así como de los predios, colonias, fraccionamientos y barrios, a través del Comité de Nomenclatura.

Artículo 72.- La nomenclatura deberá ser uniforme, para lo cual las propuestas de asignación deberán registrarse 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.
- VIII. Las palabras en otro idioma serán traducidas al español para su interpretación en el presente reglamento.

Artículo 73.- Para resolver los problemas de nomenclatura, la Dirección realizará las acciones siguientes:

- I. Asignar la misma nomenclatura a todo lo largo de las vialidades, cuando la estructura vial urbana se hubiere modificado;
- II. Tomar como familia temática el mayor número de bienes de uso común destinados a la vialidad que compartan un mismo tema, procediendo a cambiar la nomenclatura de aquéllos que no correspondan a dicha familia temática;
- III. Cuando se presenten casos de nomenclatura repetida, proponer cambio de nomenclatura por alguna que corresponda a la familia temática de la colonia, fraccionamiento o barrio;
- IV. Mantener y extender en toda su longitud la nomenclatura más importante por su historia o ubicación urbana, en los casos una misma vialidad urbana y que corresponda a la misma colonia, fraccionamiento o barrio, tenga designada dos o más nomenclaturas;
- V. Asignar a las vialidades urbanas en zonas regularizadas, a las cuales no se les haya designado nomenclatura, alguna que no esté en la cartografía básica de nomenclatura ni en el nomenclátor y que corresponda a la familia temática de la zona; y,
- VI. La Dirección, apoyada por el IMIPE, podrá por excepción, determinar que permanezca nomenclatura distinta en todo lo largo de los cauces correspondientes a las vialidades, cuando sea relevante y trascendente, el arraigo de la nomenclatura existente, por las tradiciones, eventos y fechas históricas.

Sección Segunda

Del Cambio de Nomenclatura y su Procedimiento.

Artículo 74.- La nomenclatura se podrá cambiar, modificar o regularizar cuando:

- I. Exista nomenclatura repetida en vialidades urbanas que se ubican en distintas colonias, fraccionamientos o barrios;
- II. Una misma vialidad urbana en sus diferentes tramos o cuadras, cuente con diferente nomenclatura; y,
- III. No cuenten con nomenclatura los bienes de uso común o vialidades.

Artículo 75.- Las propuestas de cambio de nomenclatura deberán sujetarse a los lineamientos señalados en el artículo 73 del presente ordenamiento, asimismo la Dirección, con la colaboración del IMIPE, propondrá y decidirá de algún cambio cuando su finalidad sea regularizar la misma o cuando exista una propuesta que a su consideración tenga un impacto positivo para el municipio.

Artículo 76.- Las solicitudes de cambio de nomenclatura deberán ser presentadas por un representante de los solicitantes que acredite el consenso de los mismos en la zona urbana o por lo delegados municipales en el caso de las comunidades, debiendo reunir los requisitos siguientes:

- I. Presentarse por escrito ante la Dirección;
- II. Nombre completo y apellidos de los interesados. En el supuesto que el solicitante sea un Comité de Colonos, asentar su denominación, el nombre completo de sus integrantes y su cargo, y la validación emitida por la Dirección General de Desarrollo Social;
- III. Copia de identificación oficial con fotografía de cada uno de los interesados;
- IV. Señalar domicilio físico y/ o electrónico, para oír y recibir notificaciones y documentos;
- V. Un plano que indique el lugar en el que se pretende cambiar la nomenclatura;
- VI. Análisis en el que se identifique claramente la nomenclatura existente, la propuesta de cambio y el motivo por el cual se realiza dicha propuesta;
- VII. Para el caso de que la propuesta se refiera a nombres propios de personas vivas o fallecidas, se deberán acompañar los datos biográficos que correspondan a las mismas; y,
- VIII. Firma de los interesados.

Artículo 77.- La Dirección verificará que la propuesta contenga todos los requisitos señalados en el artículo 73 del presente ordenamiento, y en su defecto requerir a los solicitantes, para que en el término de tres días presenten los faltantes, apercibiéndolos que de no hacerlo se desechará su petición.

Artículo 78.- Recibida la propuesta, o bien que la Dirección o el IMIPE formulen alguna, procederá la Dirección a realizar una evaluación técnica que integrará al expediente y remitirá al Comité de Nomenclatura para que resuelva sobre la propuesta, dentro de los diez días hábiles siguientes.

Artículo 79.- La evaluación técnica consiste en una investigación de campo que realice la Dirección con asistencia del IMIPE, sobre las condiciones que se presentan en cuanto a nomenclatura y numeración oficial, en los bienes de uso común y vialidades sobre los que se solicita el cambio, y el conteo de las placas de nomenclatura que sean necesarias para su colocación, para el supuesto que se apruebe la propuesta.

Para este caso, si la Dirección lo considera conveniente, se auxiliará de la participación del IMIPE y consulta ciudadana, así como de otros órganos y dependencias de la Administración Pública Municipal.

Artículo 80.- Emitida la resolución fundada y motivada por el Comité de Nomenclatura, la Dirección comunicará oficialmente, la procedencia o no del cambio de nomenclatura, en su caso, la numeración oficial que corresponderá a las fincas, lotes, baldíos o predios, y el plazo en que deberán de colocarse las placas de nomenclatura.

Artículo 81.- Una vez autorizado el cambio de nomenclatura la Secretaría del Ayuntamiento realizará las acciones siguientes:

- I. Publicar la resolución en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en uno de los diarios de mayor circulación de este municipio;
- II. Notificar la resolución a las autoridades federales, estatales y municipales a quienes considere sea relevante conocer de dicho cambio, así como a los propios solicitantes, a los habitantes de la vialidad urbanas materia de la modificación, y en su caso, al Comité de Colonos o al delegado municipal interesado; y,
- III. A través de la Dirección colocar las placas de nomenclatura en los lugares sobre los cuales se haya autorizado su cambio.

Artículo 82.- Cuando dos o más vialidades urbanas, parques, jardines, plazas, colonias, fraccionamientos o barrios, ostenten la misma nomenclatura, la Dirección con asistencia del IMIPE, para efectos de cambio, tomará en cuenta su ubicación y su jerarquía vial, la estructura urbana y las familias temáticas, así como que se fortalezca la historia y las tradiciones.

Artículo 83.- Sólo tratándose de propuestas de cambio de nomenclatura que no se refieran a regularizar algún problema de esta materia, la Dirección con apoyo de la Dirección de Desarrollo Social, hará una consulta ciudadana para recabar el acuerdo de la mayoría de los habitantes o propietarios de la zona sobre la cual se pretenda realizar el cambio.

Para este caso, la Dirección se podrá auxiliar del Comité o Asociación de Colonos o Condóminos o del delegado municipal que se encuentre en funciones, para la realización de la consulta por la asamblea, respaldando la anuencia con el acta de la asamblea general que se emita, en términos del procedimiento de participación ciudadana que establezca el reglamento de la materia.

Sección Tercera

De las Placas de Nomenclatura.

Artículo 84.- Placa de nomenclatura es el señalamiento en el que se consigna el nombre de las vialidades urbanas, parques, jardines y plazas, así como el nombre de la colonia, fraccionamiento o barrio al cual pertenecen, cuyo objeto es su identificación.

Artículo 85.- 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.

Artículo 86.- Para el diseño, autorización y especificaciones de fabricación de las placas de nomenclaturas y número oficial, la Dirección se auxiliará del IMIPE y de cualquier otra área de la administración que considere oportuna.

Artículo 87.- Para todos los nuevos desarrollos habitacionales, industriales, comerciales, turísticos, etc. Será responsabilidad del desarrollador la colocación de placas de nomenclatura en todas las esquinas como mínimo, respetando las indicaciones de la dirección; esta misma dirección será la responsable de solicitar la reposición y/o colocación de placas de nomenclatura dañadas o en asentamientos que no cuenten con ellas.

Artículo 88.- 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 89.- La Dirección, al momento de decidir la altura de colocación de placas de nomenclatura, deberá de tomar en cuenta la ubicación con más visibilidad,

debiendo prever que no existan elementos arbóreos o de otra índole que la impidan.

Artículo 90.- Una vez que la Dirección tenga conocimiento que alguna vialidad urbana, parque, jardín o plaza, carecen de placa de nomenclatura, procederá a su colocación

Artículo 91.- Corresponderá a los desarrolladores de fraccionamientos o desarrollos en condominio, la instalación de las placas de nomenclatura, de acuerdo a las especificaciones que la propia Dirección le señale.

Sección Cuarta **De los Convenios para la Nomenclatura.**

Artículo 92.- El Municipio a través de sus representantes podrá celebrar convenios con personas físicas o jurídicas colectivas para la donación de placas de nomenclatura, cubriendo 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 dieciocho por ciento 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 93.- 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; y,
- IX. Causas de terminación del contrato o convenio.

Capítulo III Del Comité de Nomenclatura.

Artículo 94.- Para efectos de este título se integrará el Comité de Nomenclatura, el que sesionará cuando su presidente lo considere necesario, de acuerdo a la cantidad o antigüedad de los trámites por resolver y que estará integrado de la siguiente forma:

- I. Un presidente, que lo será el Director General de Desarrollo Urbano o la persona que este designe;
- II. Un secretario, que lo será el Director General del IMIPE o la persona que este designe; y,
- III. Tres vocalías que las ocuparán, el Cronista del municipio, el Presidente del Comité Cívico Municipal y el encargado del Museo de Historia.
- IV. En tratándose de establecer la nomenclatura en las Comunidades, se convocará de manera extraordinaria al Delegado Municipal de la comunidad de que se trate.

El cargo de los miembros del Comité de Nomenclatura será honorífico, no recibirán emolumento alguno por el desempeño de dichas actividades.

Artículo 95.- Los miembros del comité permanecerán en su encargo hasta en tanto no sean sustituidos por el Ayuntamiento o pierdan la calidad que motivó su nombramiento.

Artículo 96.- El comité sesionará por convocatoria que haga el presidente a través del secretario cuando menos tres días hábiles antes de la sesión y en la que designará el lugar, fecha, hora y orden del día a desarrollar.

De cada sesión el secretario levantará acta en la que consten los acuerdos tomados.

Capítulo IV De la Numeración Oficial.

Artículo 97.- Corresponde a la Dirección el asignar el número oficial a fincas, lotes baldíos o predios, que tengan frente a la vialidad urbana y realizar los procedimientos necesarios para revisar que exista y se cumpla.

Artículo 98.- El número oficial deberá colocarse siempre en parte visible de la entrada de cada predio, y deberá tener las características que la Dirección señale.

Artículo 99.- 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 nones para la acera del lado derecho.

En este caso, se señalan como ejes, el Boulevard Adolfo López Mateos y las calles Ignacio Allende y Álvaro Obregón, el primero para las calles que corren de norte a sur y de sur a norte; y las segundas, para las calles que corren de oriente a poniente y de poniente a oriente.

En el supuesto de que no sea posible tomar como referencia o eje los señalados en los párrafos anteriores, se tomará como eje la vialidad urbana principal o de mayor jerarquía a vialidad de que se trate.

Artículo 100.- 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 101.- En las calles que presenten giros o vueltas sin importar el ángulo y conserven la misma nomenclatura, la numeración será continua.

Artículo 102.- Tratándose de predios o inmuebles divididos en su interior en locales o departamentos, se asignará a cada uno de estos, un número interior oficial diferente al asignado al predio, independientemente que tengan frente o no a la vialidad urbana.

Artículo 103.- 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 la situación de tal manera que exista una serie completa y coherente a partir del eje determinado por la Dirección, para lo cual se podrán utilizar letras sucesivas, a partir de la letra "A" y la que le siga conforme al abecedario.

En todo momento la Dirección, podrá realizar levantamientos de campo, campañas y acciones para corregir la numeración existente en colonias y delegaciones. De las acciones anteriores los resultados, correcciones y regularizaciones se remitirán al IMIPE para la actualización de la cartografía.

Artículo 104.- 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 105.- 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 106.- 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 de quince días naturales que la misma le otorgue.

Artículo 107.- Para condominios horizontales y verticales, la Dirección asignará un número oficial para todo el predio de acuerdo a donde se defina su acceso y para cada vivienda, local, departamento o unidad que se encuentre en su interior será el desarrollador quien determinará la identificación de cada uno de ellos, con la aprobación de la Dirección.

Artículo 108.- 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 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, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

Artículo 109.- El cambio de numeración oficial podrá darse en los casos siguientes:

- I. Cuando no exista continuidad en forma ascendente;
- II. Desorden numérico; y,
- III. Cuando no se refiera ni a números arábigos ni a letras.

Artículo 110.- 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

Del Alineamiento.

Artículo 111.- El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que se señalen en el PMDUOET y en el presente reglamento, indicadas por la Dirección en el trámite del número oficial y dictamen de congruencia del IMIPE.

Cuando por razón del alineamiento, exista afectación a la superficie del predio de que se trate y rebase el 30% de la superficie del predio, se turnará a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento, para que resuelva lo conducente.

Artículo 112.- Cuando los inmuebles no cuenten con alineamiento, número oficial o 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 PMDUOET y aun no construidas, el interesado deberá solicitar ante el IMIPE, la constancia de afectación previa al trámite ante la Dirección

Artículo 113.- La Dirección expedirá los documentos que consignen el alineamiento con base en las restricciones del PMDUOET, 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 114.- Si entre la expedición de alineamiento, donde se establecen las restricciones del PMDUOET y la presentación del permiso de construcción se hubiere modificado el alineamiento en los términos del Artículo 112 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 115.- 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 que expedirá el IMIPE. Con relación exclusivamente a vialidades primarias y secundarias, proyectadas a futuro mas no así para las locales, de penetración y andadores, que serán competencia del promovente de la regularización (Dirección)

La Dirección podrá solicitar indistintamente al propietario o al IMIPE según lo requiera el trámite.

Artículo 116.- 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 del documento con el que acredite la propiedad.

TÍTULO CUARTO

De la Zonificación y Usos de Suelo

Capítulo I

Disposiciones Generales.

Artículo 117.- El presente reglamento en materia de usos de suelo tiene por objeto:

- I. Normar y regular la zonificación y los usos del suelo del territorio municipal, promoviendo así, el adecuado ordenamiento de los mismos;
- II. Normar sobre las modificaciones de la zonificación y los usos del territorio municipal;
- III. Establecer las normas técnicas para clasificar la utilización del suelo;
- IV. Normar sobre las densidades de población del territorio municipal; y,
- V. Instrumentar las políticas de zonificación y densificación contenidas en el PMDUOET.

Artículo 118.- Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos de suelo y giros en zonas, predios, lotes e inmuebles deberán estar definidos y establecidos en el PMDUOET y cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en el presente reglamento y demás normatividad aplicable.

Capítulo II

Del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial.

Artículo 119.- El PMDUOET se deberá realizar, actualizar y en su caso modificar, de acuerdo a las bases y lineamientos establecidos en el Código, así como en las declaratorias establecidas por el Ayuntamiento.

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

Artículo 120.- El PMDUOET tiene como principales objetivos los siguientes:

- I. Normar la zonificación, usos de suelo y densidades de población dentro del territorio que comprende el municipio, mismos que deberán ser aplicables por las autoridades competentes;

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

Artículo 121.- En el PMDUOET, además de lo previsto en el Código se deberá establecer lo siguiente:

- I. Las áreas que integran y delimitan un centro de población, así como los datos técnicos de localización;
- II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- III. Los usos de suelo y giros permitidos y prohibidos;
- IV. La compatibilidad entre los usos y giros permitidos;
- V. La compatibilidad con el tipo de vialidad con la que tenga colindancia(s) el predio;
- VI. Las densidades de población y de construcción y restricciones de construcción;
- VII. Los coeficientes de ocupación, utilización y de recarga acuífera de suelo;
- VIII. Las medidas para la protección de los derechos de vía, zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública y zonas afectadas por fallas geológicas;
- IX. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda o amortiguamiento especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos;
- X. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XI. Las reservas para la expansión de los centros de población;
- XII. Las políticas de regeneración urbana, consolidación, densificación, conservación y crecimiento del territorio municipal;
- XIII. Las condiciones y lineamientos para redensificar los usos de suelo; y,

- XIV. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Artículo 122.- Los límites de las zonas señaladas en el PMDUOET, se interpretarán conforme a las reglas señaladas en el Código, así como a los siguientes criterios:

- I. En los límites de zonas marcadas con usos distintos, la Dirección podrá autorizar los giros que se clasifiquen como compatibles en ambas zonas;
- II. No se autorizará el cambio o ampliación de usos de suelo en los límites de zonas, cuando dichos usos no sean compatibles entre las mismas, y;
- III. Los casos no previstos en las fracciones anteriores, serán resueltos por el Ayuntamiento, de conformidad con el Artículo 5 del presente reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 123.- El PMDUOET determinará los diferentes usos de suelo y los giros que se podrán establecer de acuerdo a las normas para los usos o destino de suelo.

Artículo 124.- Las compatibilidades de los giros o destinos con respecto al uso de suelo en las zonas y corredores se establecerán en el PMDUOET, con base en lo siguiente:

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

Artículo 125.- No se autorizará ningún uso diferente al habitacional en viviendas que estén dentro del régimen en condominio.

Artículo 126.- Dentro de las zonas de reserva de crecimiento se consideran tres plazos de desarrollo: a corto, mediano y largo plazo, de acuerdo al PMDUOET.

Artículo 127.- Además del PMDUOET, el municipio deberá contar con instrumentos de planeación, tales como:

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

Capítulo III De los Grupos de Uso de Suelo

Artículo 128.- Para ejercer las normas del presente reglamento, y en su caso autorizar las actividades contenidas en los diferentes grupos de usos del suelo, se estará conforme al PMDUOET vigente y a los coeficientes y densidades que en él se establezcan.

Capítulo IV De las Declaratorias.

Artículo 129.- Corresponde al Ayuntamiento expedir las declaratorias establecidas en el Código, las cuales deberán estar contenidas dentro del PMDUOET.

Artículo 130.- En las declaratorias se deberá precisar la delimitación de las áreas y predios, describiendo el fin o aprovechamiento público al que prevean dedicarse.

Hecha la publicación y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, los propietarios, poseedores o usufructuarios de inmuebles solo utilizarán los predios de manera que no obstaculicen el futuro aprovechamiento para el que fueron destinados.

Artículo 131.- En las declaratorias de reservas se deberá delimitar de manera precisa el área o predio de expansión futura del centro de población.

Hecha la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad, se deberá publicar en el periódico oficial de Gobierno del Estado y en uno de los diarios de mayor circulación en el municipio de acuerdo al Código, publicaciones que tendrán efectos de notificación al propietario o poseedor.

Artículo 132.- El PMDUOET indicará las alturas máximas de las construcciones según la ubicación y uso de suelo de la zona, así como la densidad de la zona.

Artículo 133.- Las normas para determinar el COS, CAS, y CUS se establecerán en la normativa para usos o destinos del suelo.

Artículo 134.- Para obtener el permiso de uso de suelo en locales comerciales, plazas comerciales y centros comerciales, destinados para la venta o renta, sin un uso predeterminado, se deberán manifestar los usos potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de definir las compatibilidades y la Dirección este en posibilidad de determinar la clasificación por grupo de usos.

El uso final de los locales, plazas comerciales, centros comerciales o bodegas, solo podría ser uno o varios de los usos manifestados, debiendo cumplir con las áreas para estacionamiento, de acuerdo a las normas que se mencionan en el título de las construcciones de este reglamento.

Artículo 135.- Las industrias pesadas no podrán ubicarse a menos de setenta y cinco metros, de zonas con destinos y usos habitacionales y de acuerdo al PMDUOET.

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

La industria ligera podrá ubicarse en zonas con usos o destinos habitacionales, de servicios, áreas verdes y espacios abiertos, infraestructura pública, agrícola, pecuario y forestal de acuerdo al PMDUOET. Este tipo de industrias deberá sujetarse a las disposiciones que sobre horario de labores, emisión de ruidos, gases y polvos y consumo de energía y agua, expidan las autoridades competentes.

Artículo 136.- Las zonas industriales, deberán contar con estacionamientos, área de carga y descarga dentro de los predios;

Artículo 137.- Cuando los predios no formen parte de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, el límite de la zona de las vialidades primarias, secundarias, ejes viales, colectoras y locales, será de la dimensión y colindancias indicadas por el IMIPE.

Artículo 138.- Las zonas de reserva ecológica, se sujetarán a la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, normatividad en materia ambiental y a las normas siguientes:

- I. La densidad máxima será conforme al PMDUOET; y,
- II. Las edificaciones de equipamiento urbano que se construyan en estas zonas deberán sujetarse a lo dispuesto por el sistema normativo de equipamiento urbano, expedido por la Secretaría de Bienestar.

Artículo 139.- Las zonas de Preservación Agrícola, Fomento Agrícola y Fomento Ecológico se sujetarán a las normas siguientes:

- I. La densidad máxima será conforme al PMDUOET,
- II. Las edificaciones de equipamiento urbano que se construyan en estas zonas deberán sujetarse a lo dispuesto por el sistema normativo de equipamiento urbano, expedido por la Secretaría de Bienestar.

Artículo 140.- Los predios identificados como sitios arqueológicos, se sujetarán a las normas que disponga la Dirección, en cuanto a su área de aprovechamiento y al uso de sus edificaciones.

Artículo 141.- Los lotes y edificaciones en las zonas de parque urbano, se sujetarán a las normas siguientes:

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

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

Capítulo V

De los Planos de Zonificación.

Artículo 142.- El fundamento legal para la zonificación del uso de suelo es el PMDUOET en el cual se determinan los diferentes usos de suelo a los cuales deberán sujetarse cualquier actividad a realizar dentro del territorio municipal.

Artículo 143.- El PMDUOET indica las normas para los usos o destinos de suelo, determinando los usos mediante los cuales es posible autorizar un giro propuesto.

Capítulo VI

De los Giros

Sección Primera De la Clasificación de los Giros.

Artículo 144.- Para efectos del presente reglamento los giros se clasificarán con base al impacto ambiental, económico, social, atendiendo a lo establecido en el acuerdo de Clasificación de giros o actividades empresariales SARE, bajo, medio y alto impacto para el municipio de Celaya, Guanajuato, aprobado por el Ayuntamiento, siendo los siguientes:

- I. Giros SARE, aquellos cuyas características se encuentran establecidos en el acuerdo de operación del SARE;
- II. Giros de bajo impacto, aquellos contenidos en el PMDUOET o cuya superficie máxima del local comercial sea hasta doscientos cuarenta metros cuadrados;
- III. Giros de medio impacto, aquellos contenidos en el PMDUOET o cuya superficie máxima del local comercial sea de hasta mil seiscientos metros cuadrados; y,
- IV. Giros de alto impacto, aquellos contenidos en el PMDUOET o cuya superficie del local comercial sea mayor de mil seiscientos metros cuadrados.

Con excepción de las limitantes establecidas en las fracciones I y II de este artículo, se consideran giros de bajo impacto sin importar la superficie del local, los despachos y oficinas de servicios profesionales, científicos y técnicos, establecidos en la tabla de clasificación de giros.

Artículo 145.- Los giros de medio y alto impacto podrán ser autorizados, negados o revocados, previo dictamen de las áreas siguientes, según sea el caso:

- I. La Dirección;
- II. La Dirección de Protección Civil y Bomberos;
- III. La DGMA;
- IV. El IMIPE;
- V. La JUMAPA;
- VI. El área de salud correspondiente, en su caso;
- VII. La Dirección General de Tránsito y Policía Vial;
- VIII. La Dirección de Fiscalización, cuando lo considere la Dirección de acuerdo al giro; y,
- IX. Las demás que determinen las leyes o reglamentos aplicables a la materia.

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

Artículo 146.- En los casos en que se pretenda cambiar el giro, ampliar o reducir actividades, el titular deberá solicitar la modificación respectiva en el permiso de uso de suelo de acuerdo a las condiciones bajo las cuales operará el establecimiento.

Sección Segunda

De los Giros con Venta de Bebidas Alcohólicas.

Artículo 147.- La Dirección deberá resolver sobre la solicitud de la certificación de uso de suelo para los establecimientos comerciales dedicados a la producción, almacenamiento, distribución, enajenación y consumo de bebidas alcohólicas en términos y con los requisitos que establece el título décimo de este reglamento.

Artículo 148.- Los giros dedicados a la producción, almacenamiento, distribución, enajenación y de consumo de bebidas alcohólicas, por el funcionamiento de los establecimientos y en atención a la Ley de Alcoholes para el Estado, se clasifican en:

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

Artículo 149.- Los establecimientos comerciales a que se refiere el artículo anterior, deberán atender a lo siguiente:

- I. El local donde se ejercerá el giro, cuente con acceso directo a la vialidad urbana y estar incomunicado del resto del inmueble del cual forma parte;
- II. De acuerdo al giro, contar con la aprobación de las Direcciones de Protección Civil y Bomberos, Fiscalización, Tránsito y Policía Vial, y la DGMA;
- III. Contar con una distancia mínima de doscientos cincuenta metros radiales del acceso del inmueble educativo hacia cualquier punto de la edificación con venta de bebidas alcohólicas, y de 50 metros lineales entre acceso al primer punto de la edificación sobre la misma vialidad urbana de inmuebles dedicados al culto, funerarias, clínicas u hospitales y giros similares a los aquí descritos, para los giros de alto impacto alcohólico;

- IV. Contar con una distancia mínima de cincuenta metros lineales entre los accesos con los establecimientos a que refiere la fracción anterior para los giros de bajo impacto alcohólico; y,
- V. Contar con los cajones de estacionamiento fuera de la vialidad urbana, para servicio de clientes, que establece el Título de Construcciones de este reglamento.

Artículo 150.- Quedan exentos del cumplimiento de lo señalado en la fracción III y IV del artículo anterior, los hoteles que dentro de sus instalaciones cuenten con locales dedicados a las actividades comerciales que señala el Artículo 148 de este reglamento.

Artículo 151.- Los giros de salones de fiesta con o sin venta o consumo de bebidas alcohólicas, de alto impacto alcohólico, bares y demás establecimientos con espectáculos o música viva o grabada, además de los requisitos señalados en el artículo 149 del presente reglamento, deberán estar acondicionados para evitar ruidos y juegos de luz, hacia el exterior y ajustarse a las disposiciones que al efecto fije la normatividad aplicable o la DGMA.

Capítulo VII

De la Evaluación de Compatibilidad del Uso de Suelo.

Artículo 152.- El interesado previo a solicitar el permiso, podrá promover una evaluación de compatibilidad ante la Dirección para verificar que en el PMDUOET se prevea los usos o destinos predominantes, compatibles, condicionados e incompatibles de las zonas o corredores.

Los fraccionamientos habitacionales con pretensión de vivienda dúplex solo serán permitidos en densidades H 3.5, H 4 y mayores, en lotes de 10.00 x 18.000m²

Artículo 153.- Con la solicitud de la evaluación de compatibilidad, se anexarán los siguientes:

- I. Copia de la escritura o título de propiedad del predio a desarrollar que se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en su caso;
- II. Cuadro de construcción con rumbos y distancias que identifique el predio o la parcela, con coordenadas UTM;
- III. Levantamiento topográfico con localización del predio en la mancha urbana o del municipio, referido a la red geodésica de JUMAPA en coordenadas UTM, que incluye curvas de nivel, así como medidas, colindancias, detalles y características de su entorno, mediante descripciones dentro de un perímetro de cincuenta metros;
- IV. Estudio de evaluación de compatibilidad, con criterios de referencia;
- V. Cartas de factibilidad de servicios de JUMAPA y CFE;

- VI. Dictámenes de opinión de IMIPE, DGMA, Protección Civil y Tránsito y Policía Vial, en su caso; y,
- VII. Pago de los derechos correspondientes.

Artículo 154.- Reunidos los requisitos a que se refiere el artículo anterior, el IMIPE emitirá el dictamen de la evaluación correspondiente, dentro de los diez días siguientes, el que remitirá al Ayuntamiento para que determine lo conducente.

En el supuesto de no reunir los requisitos el solicitante, el IMIPE lo requerirá dentro de los tres días siguientes a su solicitud, para que subsane las deficiencias dentro de quince días y en su defecto, se tendrá por no presentada la solicitud.

Artículo 155.- El Dictamen de la evaluación proyecto que el IMIPE envíe al Ayuntamiento, deberá ser congruente con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial y considerar las opiniones de las áreas municipales en materia de planeación y administración del suelo.

Artículo 156.- El Ayuntamiento, revisado el dictamen de evaluación de compatibilidad de uso de suelo que se solicita, en el caso que implique un cambio de uso de suelo acordará enviarlo a consulta pública, de acuerdo a las bases que para el efecto emita en el mismo acuerdo.

En el supuesto que el Ayuntamiento omita establecer las bases de consulta, el IMIPE enviará la propuesta de dictamen proyecto, a los colegios de profesionistas en el ramo de la planeación, con mayor representatividad en el municipio, y a la comisión de obras y desarrollo urbano del Consejo de Planeación Municipal, para que dentro de los quince días siguientes emitan su opinión.

Para efectos de este artículo, se considera que no existe cambio de usos de suelo en la evaluación de compatibilidad, cuando se trate de usos de suelo de bajo impacto sobre una superficie menor a doscientos cuarenta metros cuadrados.

Artículo 157.- Una vez satisfechos los requisitos de los dos artículos anteriores, el Ayuntamiento dictaminará al respecto dentro de los veinte días siguientes a la recepción de los resultados de la consulta.

En el supuesto de resolver a favor, el cambio de uso de suelo, en el mismo dictamen, instruirá al Presidente Municipal y al Secretario del Ayuntamiento, para que se realice la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y las publicaciones correspondientes.

De igual forma se instruirá al IMIPE, realice los cambios relativos en el PMDUOET y le dé la difusión correspondiente en términos de lo dispuesto por la Ley de Acceso a la Información Pública.

Artículo 158.- En el procedimiento para la evaluación de compatibilidad de uso de suelo, en lo no observado en el Código se aplicará lo que al respecto establezca este reglamento.

Capítulo VIII

Del Estacionamiento. (Automóviles, Motocicletas y Bicicletas)

Artículo 159.- Para los establecimientos comerciales y de servicios con antigüedad comprobable a 10 años o más que dentro de su predio no cuenten con área de estacionamiento suficiente se permitirá el cumplimiento de esta, mediante la realización de convenios con estacionamientos y pensiones existentes dentro de su zona aledaña, siempre y cuando su giro pretendido no sea considerado por el PMDUOET como de alto impacto y se cumplan las disposiciones establecidas en las Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 160.- Las normas para establecer el número de cajones de estacionamientos serán las siguientes:

- I. El número de cajones por cada uso dentro de un predio es la suma de los cajones estimados para personal y los usuarios, según la tabla de requerimiento de estacionamientos del Título de las Construcciones de este reglamento;
- II. El número total de cajones de estacionamiento, para un lote, es la suma del número de cajones requeridos por cada uno de los usos que se localicen dentro de éste;
- III. Las áreas de carga y descarga, así como los cajones de estacionamiento nunca se podrán combinar o compartir;
- IV. Los cajones de estacionamiento no podrán sustituir las áreas verdes indicadas en este reglamento, ni las que se comprenden en las secciones de las vialidades urbanas;
- V. Los cajones de estacionamiento, así como el área para llevar a cabo las maniobras de carga y descarga, deberán localizarse dentro de los lotes, salvo lo dispuesto en el artículo 159 del presente reglamento;
- VI. Los estacionamientos requeridos para los giros que establece este reglamento no podrán ser objeto de lucro, salvo aquellos que sean especificados para uso de estacionamiento público;
- VII. En los estacionamientos o cajones de estacionamiento resultado de un uso de suelo autorizado con giro comercial, que se pretenda obtener un ingreso económico solo podrán ser autorizados por el Ayuntamiento, bajo las siguientes consideraciones, aclarando que son considerados como actividades implícitas a la actividad principal y que por lo tanto no requerirán de un uso de suelo en particular:
- VIII. Contar con accesos controlados
- IX. Contar con vigilancia permanente durante el horario del servicio
- X. El horario estará sujeto al del Uso de Suelo otorgado al conjunto.

- XI. No podrá contar con franeleros o similares
- XII. Deberá integrar piso de concreto hidráulico o asfáltico en buenas condiciones.
- XIII. Contar con alumbrado suficiente y eficiente para la actividad, aprobado por la Dirección Alumbrado Público.
- XIV. Contar con un seguro de responsabilidad civil por daños y robo de vehículos.
- XV. La cuota horaria y fracción será fijada por el ayuntamiento y cualquier cambio en la tarifa autorizada, también a solicitud del interesado.
- XVI. Cumplir con las normas de seguridad establecidas para estacionamientos públicos.
- XVII. Las bicicletas y motocicletas estarán exentas de pago, siendo su obligación brindar el servicio.
- XVIII. Las especificaciones de dimensionamiento y construcción de los cajones de estacionamiento, tendrán observancia en lo dispuesto en el título de las construcciones de este reglamento;
- XIX. En ningún caso el estacionamiento en vialidad urbana podrá sustituir los cajones de estacionamiento que requieran los giros al interior de sus predios; y,
- XX. Para lotes o predios que no cuenten con construcciones fijas, en los que se vayan a realizar actividades de intensidad media o alta, se deberá presentar un anteproyecto de zonificación para calcular el número de cajones de acuerdo a las áreas manifestadas, aun cuando no exista construcción en ellas.
- XXI. Los inmuebles y/o espacios urbanos comprendidos dentro de la delimitación del Centro Histórico en sus perímetros (A-B), de edificaciones existentes quedan exentos de la obligatoriedad de cajones de estacionamiento y espacios para motocicletas, mas no así de los espacios para bicicletas.

Capítulo IX

De las Áreas Verdes.

Artículo 161.- La DGMA propondrá las especies de flora que se empleen para las áreas verdes, atendiendo a las consideraciones contempladas en el Reglamento para la Protección y Preservación Ambiental del Municipio de Celaya, Guanajuato.

Artículo 162.- La tala, poda o trasplante de árboles requiere permiso de La DGMA, solamente podrá autorizarse en los siguientes casos:

- I. Cuando las raíces provoquen daños o deterioro en las construcciones, en las banquetas, en las tuberías de agua y drenaje o en el cableado o mampostería;

- II. Cuando los árboles se encuentren secos o tengan una enfermedad que no sea susceptible de tratarse; y,
- III. Cuando representen riesgos para la integridad física de la persona o de los bienes.

Artículo 163.- En los casos a que se refiere el artículo anterior, los interesados deberán cubrir donativo en especie, determinado por la DGMA de acuerdo a la variedad, edad y estado físico del árbol.

Artículo 164.- Es obligación de los particulares, proporcionar riego y dar mantenimiento adecuado y estético a las áreas verdes localizadas dentro de su propiedad y en el frente de la misma, evitando con ello que por descuido o negligencia, dichas áreas generen problemas de contaminación e inseguridad para terceros en su persona o en sus bienes.

Artículo 165.- El daño ocasionado a las áreas verdes, se sancionará de acuerdo a lo establecido en la reglamentación en materia ambiental del Municipio de Celaya, Guanajuato.

Artículo 166.- Las demás disposiciones aplicables a este capítulo se sujetarán a lo dispuesto en la reglamentación en materia ambiental municipal.

Capítulo X

De la Prevención de Siniestros y Riesgos.

Artículo 167.- Se tiene por objeto propiciar la seguridad de los individuos que habitan en el territorio municipal de los efectos de un desastre, provocado por agentes naturales o emergencias urbanas.

Artículo 168.- La infraestructura pública, el equipamiento y los servicios urbanos en el municipio deberán distribuirse en el territorio, en forma programada y sistemática, de manera que los efectos de un eventual desastre, no se vean incrementados por la ausencia de estos elementos o instrumentos.

Artículo 169.- Previo a la expedición del permiso de uso de suelo, aplicable para giros de medio y alto impacto, el interesado deberá obtener de la Dirección Municipal de Protección civil, dictamen en el que se especifiquen las restricciones y especificaciones que debe cumplir en materia de protección civil para mitigar daños a sus bienes y entorno.

Artículo 170.- Para la determinación y aplicación de medidas preventivas que se requieran en las instalaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación, se atenderá al conjunto de obras, acciones y servicios necesarios para prevenir a la población de cualquier riesgo.

Artículo 171.- No se autorizará permiso de uso de suelo, en los siguientes casos:

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

Artículo 172.- Queda prohibido el fraccionamiento, urbanización del suelo y la construcción de edificaciones en los siguientes supuestos:

- I. En cauces, lechos de ríos, arroyos, escurrimientos y zonas federales;
- II. Que se ubiquen a más de cinco metros por debajo de la cota de máximo crecimiento hidráulico de ríos o arroyos que desarrollen más de veinte metros de sección; y,
- III. Que tengan problemas o antecedentes de inundación o anegamiento.

Artículo 173.- Los giros y las edificaciones para vivienda deberán estar alejados, en las distancias que establece la normativa de la materia, para cada uno de los factores de riesgo siguientes:

- I. Ductos de petróleo o sus derivados;
- II. Vías férreas;
- III. Vialidades urbanas de acceso controlado;
- IV. Canales de desagüe a cielo abierto; y,

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

Artículo 174.- Los usos del suelo y las edificaciones industriales o de almacenaje de gran escala con características de alto riesgo y contaminación sólo podrán localizarse en las zonas industriales que señale el PMDUOET. Las zonas o corredores industriales deberán contar con una franja perimetral de aislamiento con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor de setenta y cinco metros. La franja de aislamiento sólo podrá ser utilizada con fines forestales, de recreación pasiva informal sin permitir estancias prolongadas o numerosas de personas.

Artículo 175.- Las zonas o corredores industriales en general y en particular las emisoras de altos índices de contaminación atmosférica deberán emplazarse a sotavento de los centros de población para facilitar la eliminación de contaminantes y riesgos.

Artículo 176.- Los predios con uso industrial de acuerdo al PMDUOET en las cuales se manejen productos altamente inflamables, explosivos o tóxicos deben tener el espacio libre suficiente para alojar sus posibles ampliaciones, considerando siempre las franjas de protección requeridas por las normas correspondientes.

Artículo 177.- Para los efectos de riesgos de incendio y similares, los usos del suelo y los usos de las edificaciones no habitacionales (industriales, comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas) se homologan al concepto de “centros de trabajo” de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) del Gobierno Federal y, por lo tanto, estarán sujetos a cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2000 y demás relativas aplicables.

Capítulo XI

De las Estaciones de Servicio de Combustibles.

Artículo 178.- Las estaciones de servicio de combustible además de las medidas de seguridad, que se establecen en el presente capítulo, para su autorización deberán observar lo siguiente:

- I. Solo se autorizarán sobre avenidas calificadas como primarias y de superiores características, y;
- II. En centros comerciales que así lo requieran, podrán instalarse estaciones de servicio de uso interno, sin habilitar accesos exclusivos para las mismas, pero siempre en cumplimiento de la normatividad federal establecida para este giro y la prevista en el presente.
- III. Todas las estaciones de servicio que tengan acceso y salida directo a la vía pública, no podrán excederse de utilizar como máximo 6.60m. para cada caso, con separación mínima entre cada una de 8.00m., además

tendrán que generar una circulación a nivel de banqueta para el peatón, señalizada en piso.

Sección Primera

De las Estaciones de Servicio de Gasolina y Diesel.

Artículo 179.- Las estaciones de servicio de gasolina y/o diesel únicamente podrán autorizarse de conformidad con lo establecido en el PMDUOET; debiendo cumplir con todos los lineamientos que se mencionan en el presente Reglamento

Artículo 180.- Estaciones de servicio de gasolina y/o diesel se clasifican dentro de las actividades de alto riesgo, y su compatibilidad estará condicionada a las Normas Oficiales Mexicanas, así como a las NOM-EM-001-ASEA-2015 y la NOM-005-ASEA-2016, así como respetar lo siguiente:

- I. El predio o lote en caso de colindar con vivienda o zona con uso habitacional predominante deberá contar con una distancia mínima de resguardo de dieciocho metros dentro del predio;
- II. En zona habitacional de alta densidad, hoteles, moteles y en instalaciones de culto religioso en una distancia mínima de treinta metros;
- III. El predio debe localizarse a una distancia mínima de resguardo de doscientos metros con respecto a una planta de almacenamiento de gas L.P, de una estación de carburación, o de otra estación de servicio;
- IV. El predio debe localizarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros con respecto al conductor más cercano de las líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del petróleo;
- V. El predio debe localizarse a una distancia mínima de doscientos metros de actividades de riesgo e industrias que empleen química, soldadura, fundición, entre otros. Asimismo, el predio deberá localizarse a una distancia mínima de doscientos metros de resguardo de centros de concentración masiva o de usos de suelo de equipamiento;
- VI. Las distancias mencionadas en las fracciones anteriores, son de la bocatomas hasta el paramento del uso mencionado;
- VII. El predio deberá estar delimitado con un muro de material pétreo, con una altura mínima de tres metros, en colindancias;
- VIII. El predio deberá de contar con franjas de tres metros en frentes principales y franja de un metro con cincuenta centímetros en el resto de las colindancias, cuya superficie será destinada a áreas verdes;
- IX. La distancia mínima de la zona de dispensarios al límite de zonas de tanque será de once metros o podrá ser menor, siempre y cuando el solicitante obtenga un resolutive por parte de la ASEA y Dictamen Protección Civil; revisar con pc.

- X. Para determinar la altura de los tubos de venteo, se deberá de considerar la altura máxima de la colindancia y a ésta se le sumarán tres metros, y,
- XI. Los tubos de venteo deberán estar orientados a favor de los vientos dominantes y deberán ubicarse mínimo a ocho metros de cualquier punto de ignición.

Artículo 181.- Todas las distancias de amortiguamiento, generadas por el estudio de riesgo, o por la colindancia con inmuebles en los que se condiciona una distancia de salvaguarda, éstas deberán estar confinadas al interior del predio.

Artículo 182.- Para estaciones de servicio en centrales de autobuses urbanos, foráneos, de carga y encierro de autobuses urbanos y de carga, serán considerados como casos especiales de autoconsumo.

Artículo 183.- Por su localización respecto a la manzana se respetarán de dos a tres accesos o salidas como máximo, con base en la ubicación del predio en la manzana; y estos siempre deberán darse a la vialidad primaria y/o secundaria.

Artículo 184.- El diseño de circulación vial en el interior de la estación de servicio deberá estar sujeto a los sentidos de circulación de las vías que circundan el predio donde se ubique el proyecto en cuestión; por ningún motivo se modificarán los sentidos de las vías para solucionar particularmente la circulación interior del predio. Asimismo, deberá obtener de la Dirección la autorización de la traza o alineamiento, previo al dictamen.

Artículo 185.- La señalización vial externa podrá ser integrada en módulos de hasta tres placas que indiquen la diversidad de servicios que se ofrecen, evitando la exageración de leyendas y textos. La instalación de estas señales deberá estar autorizada por la Dirección General de Tránsito y Policía Vial.

Artículo 186.- Las estaciones de servicio, que en el interior cuenten con servicios complementarios, deberán prever en el partido arquitectónico el área de estacionamiento cumpliendo los requerimientos de estacionamiento establecidos en el título de las construcciones.

Artículo 187.- Una vez otorgado el permiso de uso de suelo, se solicitará el permiso de construcción, debiendo autorizar un perito responsable de obra y un perito responsable solidario de instalaciones, donde se les señalará todos los lineamientos que deberán respetar para la construcción de la estación de servicio.

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

Artículo 188.- Previo al permiso de construcción, las estaciones de servicio deberán obtener la resolución positiva del dictamen de evaluación de impacto ambiental expedida por la Agencia.

Artículo 189.- Las estaciones de servicio deberán presentar adicionalmente, el Programa Interno de Protección Civil y el Plan de Contingencias, autorizados por la Dirección de Protección Civil y Bomberos, antes del inicio de operaciones.

Artículo 190.- La estación de servicio no podrá ser ocupada hasta en tanto se obtenga el dictamen de medidas de seguridad, expedido por la Dirección de Protección Civil y Bomberos a solicitud del interesado.

Artículo 191.- Para obtener el dictamen de medidas de seguridad en bienes inmuebles ante la Dirección de Protección Civil y Bomberos, será necesario que el interesado entregue oficio de autorización de la ASEA, donde se indique que las instalaciones cumplen con las normas de seguridad para el suministro y abasto de combustible, siendo el propietario el único responsable de la estación de servicio del funcionamiento y mantenimiento, liberando de responsabilidad al municipio por cualquier desperfecto, irregularidad o mal uso de las instalaciones.

Artículo 192.- JUMAPA será la entidad responsable de vigilar la calidad del agua que se deposite en los drenajes municipales, por lo que se requerirá a los propietarios de las estaciones de servicio la implementación y operación de sistemas de tratamiento para que las características de calidad del agua se ajusten a los niveles previstos en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes, debiendo tramitar su permiso de descarga de aguas residuales.

Artículo 193.- Para la autorización de los servicios complementarios en las estaciones de servicio, se deberá de considerar lo que dispone el presente Reglamento.

Artículo 194.- Para la clasificación de las estaciones, de acuerdo al tipo de servicio que proporcionan, capacidad de almacenamiento, y ubicación, se deberá consultar y ajustar a los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

Sección Segunda

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

Artículo 195.- Las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural únicamente podrán autorizarse de conformidad con lo establecido en el PMDUOET, debiendo cumplir con todos los lineamientos que se mencionan en el presente título y demás normatividad aplicable.

Artículo 196.- Las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural se clasifican dentro de giros de alto impacto, cuya compatibilidad estará condicionada a lo establecido en las normas oficiales mexicanas correspondientes, el presente título y lo señalado por la autoridad competente en materia de impacto ambiental.

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

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

Artículo 197.- Para la clasificación de las estaciones, de acuerdo al tipo de servicio que proporcionan, capacidad de almacenamiento, y ubicación, se deberá consultar y ajustar a los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

Artículo 198.- Las estaciones de servicio de gas L.P. y gas natural, se sujetarán a la Ley Federal Sobre Metrología y Normalización, al Reglamento de Distribución de gas Licuado de Petróleo, a las normas mexicanas en materia de gas licuado de petróleo, a lo dispuesto por la Secretaría de Energía, Comisión Reguladora de Energía y al presente reglamento.

Artículo 199.- Para proteger a la población y al medio ambiente general de cualquier contingencia o siniestro originado por las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, la empresa deberá cumplir con las siguientes consideraciones:

- I. Deberá realizar un estudio de riesgo, mismo que será dictaminado por la autoridad competente en la materia, obligándose al cumplimiento de lo estipulado en el mismo; y,
- II. Deberá contratar y mantener vigente un seguro o garantía que cubra la responsabilidad por daños a terceros.

Artículo 200.- El predio propuesto, debe garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, de gas L.P. áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural que establece el Reglamento de Distribución de Gas Licuado de Petróleo y las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

Artículo 201.- En la urbanización y ubicación del área donde se pretenda construir una estación de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, deberán cumplirse los requisitos generales señalados en las normas correspondientes y, en su caso, con las condiciones particulares que establece el presente título.

Artículo 202.- En el área donde se pretenda ubicar y construir una estación de carburación de gas L.P., además de cumplir con los requisitos que señalen las Normas Oficiales Mexicanas vigentes en la materia, se deberán cumplir los requisitos generales siguientes:

- I. Las colindancias y sus construcciones deberán estar libres de riesgos a una distancia de quinientos metros para la seguridad de la estación, tales como hornos, aparatos que usen fuego, o talleres en los que se produzcan chispas y el predio deberá ser autosuficiente para mitigar sus impactos al interior del predio;
- II. Las estaciones de gas L.P. y gas natural deben ubicarse en zonas donde exista como mínimo, acceso consolidado y nivelación superficial que permita el tránsito seguro de los vehículos con gas L.P. y gas natural; así como el desalojo de aguas pluviales;
- III. No debe haber líneas eléctricas de alta tensión que crucen la estación, ya sean aéreas o subterráneas;
- IV. Si el área donde se desea construir una estación se encuentra en zona susceptible de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos, la autoridad competente hará el análisis y desarrollo de medidas de protección;
- V. Las estaciones ubicadas al margen de carreteras deben contar con carriles de aceleración y/o desaceleración;

- VI. En las estaciones que den servicio al público, el tanque de almacenamiento deberá estar ubicado a una distancia mínima de mil metros, con respecto a centros hospitalarios, educativos y de reunión masiva;
- VII. Las oficinas destinadas a control administrativo de la estación y atención al público deben estar construidas con materiales incombustibles;
- VIII. Las estaciones comerciales deberán contar con servicios sanitarios que cumplan con la reglamentación de construcción aplicable en la materia;
- IX. La descarga de aguas residuales debe estar conectada al sistema de alcantarillado municipal y se debe cumplir con las especificaciones que señale JUMAPA; y,
- X. Cuando en la zona no se haya instalado el sistema de alcantarillado municipal, se debe cumplir con las especificaciones que señale JUMAPA.

Artículo 203.- En el área donde se pretenda construir la estación de carburación de gas L.P., y gas natural respecto de los trabajos de urbanización, se deberán cumplir los requisitos generales siguientes y, los demás que señalen las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes:

- I. El terreno de la estación de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural debe tener pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales;
- II. Las zonas de circulación deben tener una terminación pavimentada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas;
- III. La parte donde el límite de una estación comercial colinde con construcciones, debe estar delimitada por bardas o muros ciegos de material incombustible con la altura máxima de tres metros sobre el NPT;
- IV. La vegetación de ornato sólo será permitida fuera de las zonas marcadas en la fracción anterior y debe mantenerse siempre verde;
- V. La estación contará con accesos de dimensiones adecuadas para permitir la fácil entrada y salida de vehículos y personas de modo que los movimientos de los mismos no entorpezcan el tránsito;
- VI. No debe existir estacionamiento de vehículos en la zona de maniobras y trasiego;
- VII. El área de almacenamiento debe estar protegida perimetralmente por lo menos con malla ciclón o de material no combustible y tener una altura mínima de un metro con treinta centímetros al NPT, a fin de evitar el paso a personas ajenas a la estación;
- VIII. La zona de recipientes de almacenamiento tipo intemperie debe quedar delimitada como mínimo, por murete de concreto armado con una altura de tres metros;

- IX. Cuando se instalen recipientes tipo intemperie, la zona donde se ubiquen deberá tener piso de concreto y contar con desnivel que permita el desalojo de las aguas pluviales;
- X. En el interior de las estaciones de carburación, no deben existir talleres en las áreas de almacenamiento y trasiego; y,
- XI. En las plantas de almacenamiento de gas, los talleres que se ubiquen en las áreas de almacenamiento y trasiego, deberán cumplir con las distancias estipuladas en las Normas Oficiales Mexicanas de la materia.

Artículo 204.- Para evitar riesgos a la salud de la población, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

- I. No se autorizará la instalación de estaciones de carburación para suministro de gas L.P., y gas natural, en zonas habitacionales densamente pobladas;
- II. Tanto los tanques de almacenamiento, como las zonas de trasiego o todo tipo de tuberías y accesorios, medidores de suministro, maquinaria o tomas de recepción y suministro de la estación; deberán ubicarse a una distancia mínima de quinientos metros con respecto a una estación de servicio;
- III. En la fracción anterior la distancia mencionada, es la más cercana a la tangente de los tanques o a las zonas de trasiego, según sea el caso, hasta el parámetro del uso mencionado;
- IV. El predio debe localizarse a una distancia mínima de doscientos metros de la industria de riesgo o de cualquier actividad que maneje materiales o residuos peligrosos, tales como soldadura, fundición o cualquier actividad que produzca chispa o flama, entre otros;
- V. El predio deberá estar delimitado con barda, con una altura mínima de tres metros, en colindancias; y,
- VI. El predio deberá contar con franjas de tres metros en frentes principales y franja de tres metros en el resto de las colindancias, cuya superficie será destinada a áreas verdes.

Artículo 205.- El tipo de señalamiento informativo, restrictivo y de destino en áreas externas a las estaciones de servicio deberá sujetarse a las especificaciones que establecen los manuales técnicos emitidos por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Artículo 206.- Las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, deberán presentar el programa interno de protección civil y el plan de contingencias, autorizados por la Dirección de Protección Civil y Bomberos, en el momento de solicitar el permiso de construcción.

Artículo 207.- Una vez otorgado el Permiso de uso de suelo, se solicitará el permiso de construcción, debiendo autorizar un perito de obra y un responsable solidario de instalaciones, a quienes se les señalará todos los lineamientos que

deberán respetar para la construcción de las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural.

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

Artículo 208.- Para solicitar el dictamen de medidas de seguridad en bienes inmuebles, ante la Dirección de Protección Civil y Bomberos, el interesado deberá entregar oficio de autorización de la Secretaría de Energía, el cual indique que las instalaciones cumplen con las normas de seguridad para el suministro y abasto de combustible; siendo el único responsable el propietario de la estación de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, sobre el buen funcionamiento.

TÍTULO QUINTO. De las Construcciones.

Capítulo I Disposiciones Preliminares.

Sección Primera Generalidades.

Artículo 209.- Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del municipio de Celaya, se sujetarán a las disposiciones del PMDUOET.

Artículo 210.- Para efectos de este reglamento, las edificaciones en el municipio se clasificarán conforme al PMDUOET.

Sección Segunda De las Restricciones.

Artículo 211.- Los proyectos para edificios, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones y normas que establezcan el PMDUOET y el Código.

Artículo 212.- 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 213.- 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 DGMA 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.

El manejo y disposición final de los residuos generados por las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como las partículas y polvos que sean generados deberán ser manejados, mitigados y controlados aplicando las buenas prácticas ambientales contenidas en el Manual.

Artículo 214.- Las áreas adyacentes de los aeródromos serán fijadas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y en ellas registrarán las limitaciones de altura, uso, destino, densidad e intensidad de las construcciones que fije el PMDUOET, previo dictamen de la mencionada Secretaría.

Artículo 215.- 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 216.- 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 II

Ocupación de las Construcciones.

Artículo 217.- Los propietarios, poseedores o usufructuarios, y los peritos de obra, están obligados a manifestar por escrito a la Dirección la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, en un plazo no mayor de quince días hábiles, refiriendo los datos de identificación del permiso de construcción; cubriendo los derechos,

por parte del propietario, que correspondan de conformidad con las disposiciones legales aplicables. Al término de toda obra de mediano y alto impacto deberá existir un dictamen estabilidad estructural en cumplimiento al Art. 219 del presente, el cual será responsabilidad de quien ejecute la obra

Recibido por la Dirección el aviso correspondiente y verificado el cumplimiento de las condiciones del permiso, se expedirá la constancia de terminación de obra.

Artículo 218.- En las obras que requieren permiso de uso de suelo con dictamen aprobatorio, así como las señaladas en el artículo siguiente, deberán acompañar al aviso de terminación de obra, la constancia de seguridad y operación, por la cual se haga constar que las edificaciones e instalaciones correspondientes, reúnen las condiciones de seguridad para su operación, que señala este reglamento y que las pruebas a que se refieren los Artículos 357 y 358 de este reglamento resultaron satisfactorias.

La constancia a que se refiere el párrafo anterior, deberá ser otorgada por un perito de obra y registrarse ante la Dirección.

Artículo 219.- Requieren dictamen de seguridad y operación las edificaciones e instalaciones que formen parte de la clasificación de los giros de medio y alto impacto que a continuación se mencionan:

- I. Escuelas públicas o privadas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza y capacitación;
- II. Centros de reunión, iglesias, cines, teatros, salas de conciertos, salas de conferencias, auditorios, cabarets, discotecas, peñas, bares, restaurantes, salones de baile, de fiesta o similares, museos, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros, plazas portátiles, hoteles, moteles, tiendas de autoservicio, zonas habitacionales y condominios habitacionales;
- III. Instalaciones deportivas o recreativas, tales como canchas de tenis, frontenis, squash, karate, gimnasia rítmica, boliches, albercas, locales para billares o juegos de salón; y,
- IV. Transportes electromecánicos. En este caso el dictamen a que se refiere este artículo sólo se concederá después de efectuadas las inspecciones y las pruebas correspondientes y previa exhibición de la responsiva que debe otorgar un responsable solidario en instalaciones.

Artículo 220.- La ocupación y operación de construcciones destinadas a la enseñanza, centros de reunión y cualquier otro uso que implique la concentración de un número considerable de personas, requerirán, además, del dictamen de la Dirección de Protección Civil y Bomberos.

Artículo 221.- Recibido el aviso de terminación de obra, así como la constancia a que se refiere el Artículo 217 de este reglamento, la Dirección ordenará una

inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en el permiso respectivo y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento del permiso, así como el cumplimiento de los proyectos aprobados y para las edificaciones e instalaciones a que se refiere el artículo anterior, verificará los requisitos de seguridad para operación y que las pruebas a que se refieren los Artículos 357 y 358 de este reglamento, resultaron satisfactorias, procediendo conforme a las siguientes disposiciones.

- I. Verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el permiso, se otorgará la autorización de uso y ocupación, constituyéndose desde ese momento el propietario, según los términos del Artículo 218 de este reglamento, en el responsable de operación y mantenimiento de la obra, a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene;
- II. La Dirección permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad, se respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento, las características autorizadas en el permiso respectivo, el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias; y,
- III. Si dentro de los diez días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que presentó el aviso, no se realiza la inspección, se entenderá que no existe inconveniente para la ocupación de la edificación

Artículo 222.- Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, tales como fábricas, bodegas, talleres o laboratorios, se requerirá la autorización de operación, previa inspección que practique la Dirección.

La autorización que refiere el párrafo anterior, se otorgará solamente si de la inspección resulta que la edificación reúne las características de ubicación, de construcción y de operación que para esa clase de establecimiento o instalaciones exige este reglamento y las demás disposiciones relativas de la materia.

La autorización tendrá una vigencia de un año y será revalidada por períodos iguales de tiempo, previa verificación de las autoridades competentes de que la edificación satisface los requisitos exigidos en relación con el giro, equipo, maquinaria e instalaciones existentes en él.

Artículo 223.- Si del resultado de la inspección a que se refiere el Artículo 221 de este reglamento y del cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó al permiso o las modificaciones al proyecto autorizado excedieron los límites a que se refiere el mismo artículo, la Dirección ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias. En tanto que las

modificaciones no se ejecuten a satisfacción de la propia Dirección, no autorizará el uso y ocupación de la obra.

Artículo 224.- Para las construcciones del grupo a que se refiere el Artículo 298 de este reglamento, se deberá registrar ante la Dirección una Constancia de Seguridad Estructural que cumpla con los requisitos que fije la propia Dirección, renovada cada cinco años o después de que suceda una eventualidad provocada por fenómenos naturales, tecnológicos o humanos; en la que un responsable solidario en seguridad estructural haga constar que dichas construcciones se encuentran en condiciones adecuadas de seguridad, de acuerdo con las disposiciones de este reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 225.- La Dirección podrá ordenar la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario, poseedor o usufructuario, que se haya realizado sin permiso, por haberse ejecutado en contravención a este reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

Artículo 226.- Cuando alguna construcción, estructura o instalación represente algún riesgo para las personas o los bienes, la Dirección notificará a los afectados la orden de desocupación temporal o definitiva si fuere necesario, como resultado del dictamen técnico, estableciendo el tiempo que el dictamen recomiende.

Artículo 227.- Cuando se demuestre que la obra cumple con este reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la Dirección podrá conceder el registro de obra ejecutada al propietario, poseedor o usufructuario, quien deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

- I. Presentar solicitud de regularización y registro de obra, con la responsiva de un perito de obra y de los responsables solidarios, en los casos que establece el Artículo 219 de este reglamento;
- II. Acompañar a la solicitud los documentos siguientes: permiso de número oficial, planos arquitectónicos y estructurales de la obra ejecutada y los demás documentos que este reglamento y otras disposiciones exijan para la expedición del permiso de construcción con la responsiva de un perito de obra, y del responsable solidario, en su caso; y,
- III. Recibida la documentación, la Dirección procederá a su revisión y en su caso, practicará la inspección a la obra de que se trate y si de ella resultare que la misma cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización y registro de obra, se autorizará su registro, previo pago de los derechos fiscales.

Artículo 228.- Cualquier uso distinto al autorizado en predios o edificaciones ya ejecutadas requerirá de previo permiso de construcción y aviso de inspección sanitaria por parte del municipio, en los casos señalados en este reglamento y en

la Ley de Salud del Estado respectivamente, se podrán autorizar los cambios de uso si el PMDUOET lo permite y si se efectúan las modificaciones, instalaciones y pruebas de carga adicionales necesarias para cumplir con los requisitos que establece el presente reglamento para el nuevo uso.

Capítulo III Del Proyecto Arquitectónico

Sección Primera De los Requerimientos del Proyecto Arquitectónico.

Artículo 229.- 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 230.- 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 banquetta, 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 banquetta 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 banquetta, 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 banquetta, estas disposiciones no son aplicables a las zonas históricas.

Artículo 231.- 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 212 y 213 de este reglamento.

Artículo 232.- 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 233.- 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.

Para efectos de este artículo, las áreas de estacionamiento no contarán como superficie construida.

Artículo 234.- 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 caso de utilizarse pavimento éste será permeable.

Los predios con área menor de quinientos metros cuadrados deberán dejar sin construir como mínimo las áreas establecidas en el PMDUOET.

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 perímetro “A” del centro histórico.

Artículo 235.- 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 330 de este reglamento, el PMDUOET y sus Normas Complementarias.

Artículo 236.- 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 237.- 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.

Sección Segunda De la Higiene, Servicios y Acondicionamiento Ambiental.

Artículo 238.- Las edificaciones destinadas a cines, auditorios, teatros, salas de conciertos, aulas escolares, centros de capacitación o espectáculos deportivos deberán garantizar la visibilidad de todos los espectadores al área en que se desarrolla la función o espectáculo, bajo las normas siguientes:

- I. La isóptica o condición de igual visibilidad deberá calcularse con una constante de doce centímetros, medida equivalente a la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior del espectador que se encuentre en la fila inmediata inferior;
- II. En cines o locales que utilicen pantallas de proyección, el ángulo vertical formado por la visual del espectador al centro de la pantalla y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no deberá exceder de treinta grados, y el ángulo horizontal formado por la línea normal a la pantalla, en los extremos y la visual de los espectadores más extremos, a los extremos correspondientes de la pantalla, no deberán exceder de cincuenta grados, y;

- III. En aulas de edificaciones de educación elemental y media, la distancia entre la última fila de bancas o mesas y el pizarrón no deberá ser mayor a doce metros.

Artículo 239.- Los equipos de bombeo y las maquinarias instaladas en edificaciones para habitación plurifamiliar, conjuntos habitacionales, oficinas de salud, capacitación, educación y cultura, recreación y alojamiento que produzcan una intensidad sonora mayor a sesenta y cinco decibeles, medida a cincuenta centímetros, en el exterior del local, deberán estar aisladas en locales acondicionados acústicamente, de manera que reduzcan la intensidad sonora, por lo menos, a dicho valor.

Los establecimientos de alimentos y bebidas y los centros de entretenimiento que produzcan una intensidad sonora mayor de cincuenta y cinco decibeles deberán estar aisladas en locales acondicionados acústicamente, de manera que reduzcan la intensidad sonora, por lo menos a dicho valor medido a siete metros en cualquier dirección, fuera de los linderos del predio del establecimiento, atendiendo lo que al respecto dicte la DGMA.

Artículo 240.- Los estacionamientos públicos tendrán carriles separados debidamente señalados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de dos metros cincuenta centímetros cada uno.

Deberá tener un área con la guarnición de color rojo con la leyenda “área exclusiva para bomberos”.

Además del presente reglamento (ROT) para el diseño, autorización y funcionamiento de los estacionamientos públicos, se deberá observar el reglamento de estacionamientos públicos para el municipio de Celaya, Gto.

Artículo 241.- Los estacionamientos tendrán áreas de espera techadas para la entrega y recepción de vehículos ubicadas a cada lado de los carriles a que se refiere el artículo anterior, con una longitud mínima de seis metros y una anchura no menor de un metro veinte centímetros. El piso terminado estará elevado quince centímetros sobre la superficie de rodamiento de los vehículos.

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

Artículo 242.- Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no menor de cuatro metros con cincuenta centímetros, del alineamiento y con una superficie mínima de un metro cuadrado.

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

Artículo 243.- En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.

Las columnas y muros que limiten los carriles de circulación de vehículos deberán tener una banqueta de quince centímetros de altura y treinta centímetros de anchura, con los ángulos redondeados.

Artículo 244.- Las circulaciones para vehículos en estacionamientos deberán estar separadas de las de peatones.

Las rampas tendrán una pendiente máxima de quince por ciento, con una anchura mínima, en rectas, de dos metros con cincuenta centímetros, y en curvas de tres metros con cincuenta centímetros. El radio mínimo en curvas, medido al eje de la rampa, será de siete metros con cincuenta centímetros.

Las rampas estarán delimitadas por una guarnición con una altura de quince centímetros y una banqueta de protección con anchura mínima de treinta centímetros en rectas y cincuenta centímetros en curva. En este último caso deberá existir un pretil de sesenta centímetros de altura por lo menos. Todas las protecciones y guarniciones deberán ser pintadas en color amarillo reflejante.

Artículo 245.- Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos estarán separadas entre sí y de las destinadas a los vehículos, deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y cumplirán lo dispuesto para escaleras en este reglamento.

Artículo 246.- En los estacionamientos de servicio privado no se exigirán los carriles separados, áreas para recepción y entrega de vehículos, ni casetas de control.

Sección Tercera

De las Previsiones Contra Incendio.

Artículo 247.- Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y equipos para prevención y combate de incendios. Estos deberán mantenerse en óptimas condiciones de funcionamiento para lo cual deberán ser revisados periódicamente. El propietario o perito de obra designado para la etapa de operación y mantenimiento, en las obras que se requiera según el Artículo 219 de este reglamento, llevará un libro donde registrará los resultados de estas pruebas y lo exhibirá a las autoridades competentes a solicitud de éstas.

La Dirección tendrá la facultad de exigir en cualquier construcción las instalaciones o equipos especiales que establezcan las Normas Técnicas Complementarias, además de los señalados en esta sección.

Artículo 248.- Para efectos de esta sección, la tipología de edificaciones establecida en el artículo de este reglamento se agrupa de la siguiente manera:

- I. De riesgo menor son las edificaciones de hasta veinte metros de altura, hasta ciento cincuenta ocupantes y hasta mil quinientos metros cuadrados;
- II. De riesgo mayor son las edificaciones de más de veinte metros de altura o más de ciento cincuenta ocupantes o más de mil quinientos metros cuadrados. Las bodegas, centros de acopio, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen sustancias, explosivos o cualquier material flamable o de fácil combustión; y,
- III. Las que produzcan corrosión, gases, humos, polvos, emanaciones, ruidos, vibraciones, cambios sensibles de temperatura, malos olores u otros efectos perjudiciales o molestos para las personas o que puedan causar daño a las propiedades.

El análisis para determinar los casos de excepción a esta clasificación y los riesgos correspondientes se establecerán en las Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 249.- Los elementos estructurales de acero de las edificaciones de riesgo mayor, deberán protegerse con elementos o recubrimientos de concreto, mampostería, yeso, cemento portland con arena ligera, perlita o vimiculita, aplicaciones a base de fibras minerales, pinturas retardantes al fuego u otros materiales aislantes que apruebe la Dirección, en los espesores necesarios para obtener los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecidos en el artículo anterior.

Artículo 250.- Los elementos estructurales de madera de las edificaciones de riesgo mayor, deberán protegerse por medio de aislantes o retardantes al fuego que sean capaces de garantizar los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecido en esta sección, según el tipo de edificación.

Los elementos sujetos a altas temperaturas, como tiros de chimeneas, campanas de extracción o ductos que puedan conducir gases a más de ochenta grados Celsius deberán distar de los elementos estructurales de madera un mínimo de sesenta centímetros. En el espacio comprendido en dicha separación deberá permitirse la circulación del aire.

Artículo 251.- Las edificaciones de riesgo menor con excepción de los edificios destinados a habitación, de hasta cinco niveles, contarán con una señalización visible indicando las zonas de seguridad y las rutas de evacuación, con letrero a

cada veinte metros o en cada cambio de dirección de la ruta. Estos letreros se ubicarán a una altura mínima de dos metros veinte centímetros. El tamaño y estilo de los caracteres permitirán su lectura hasta una distancia de veinte metros.

Cuando se trate de escaleras, el letrero “Ruta de Evacuación” se ubicará dentro del cubo de cada nivel de embarque. Adicionalmente se añadirá otra leyenda “Esta usted en el nivel....., Faltan... Niveles para la salida a la vialidad urbana”.

Contar en cada piso con extintores contra incendio fácilmente accesibles y su señalización en la construcción.

En edificios de servicio público las leyendas de los letreros deben estar escritas con sistema braille a una altura de un metro con veinte centímetros sobre el nivel de piso.

Artículo 252.- Los materiales utilizados en recubrimientos de muros, cortinas, lambrines y falsos plafones deberán cumplir con los índices de velocidad de propagación del fuego que establezcan las normas técnicas complementarias.

Artículo 253.- Las edificaciones de diez niveles en adelante deberán contar, además, con sistemas de alarmas contra incendio y con indicadores visuales y sonoros independientes entre sí.

Los tableros de control de estos sistemas deberán localizarse en lugares visibles desde las áreas de trabajo del edificio y su número al igual que el de los dispositivos de alarma, será fijado por la Dirección.

El funcionamiento de los sistemas de alarma contra incendios deberá ser aprobado, por lo menos, cada sesenta días naturales.

Artículo 254.- Durante la ejecución de la obra las medidas de protección deberán proporcionarse a las colindancias y áreas conexas.

Artículo 255.- Las edificaciones deberán contar con señalización visible en la proximidad de acceso a los elevadores, bandas o escaleras eléctricas, con la leyenda escrita:

“En caso de sismo o incendio, no utilice el elevador, banda o escalera eléctrica, emplee la escalera alterna”.

En edificios de servicio público esta leyenda debe ser escrita con sistema braille a una altura de un metro con veinte centímetros sobre el nivel del piso.

Las puertas de los cubos de escaleras, en cada nivel y en azoteas, deben contar con lámpara de emergencia, barandales, cerraduras de pánico y cierrapuertas y

con letreros en ambos lados, con la leyenda escrita: “Esta puerta debe permanecer cerrada”.

Artículo 256.- Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán y ventilarán sobre la azotea más alta a que tengan acceso. Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente.

Los ductos de retorno de aire acondicionado estarán protegidos en su comunicación con los plafones que actúen como cámaras plenas, por medio de compuertas o persianas provistas de fusibles construidas en forma tal que se cierren automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a sesenta grados Celsius.

Artículo 257.- Los tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios o basura, se prolongarán, por arriba de las azoteas. Sus compuertas o buzones deberán ser capaces de evitar el paso del fuego o de humo de un piso a otro del edificio y se construirán con materiales a prueba de fuego.

Artículo 258.- En los locales de los edificios destinados a estacionamiento de vehículos, quedarán prohibidos los acabados o decoraciones a base de materiales inflamables, así como el almacenamiento de líquidos o materias inflamables o explosivos.

Artículo 259.- Los plafones y sus elementos de suspensión y sustentación se construirán exclusivamente con materiales cuya resistencia al fuego sea de una hora por lo menos.

En caso de plafones falsos, ningún espacio comprendido entre el plafón y la losa se comunicará directamente con cubos de escaleras o de elevadores.

Los cancelles que dividan áreas de un mismo departamento o local podrán tener una resistencia al fuego menor a la indicada para muros interiores divisorios, siempre y cuando no produzcan gases tóxicos o explosivos bajo la acción del fuego.

Artículo 260.- Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un tiro directamente al exterior en la parte superior de la edificación, debiendo instalarse la salida a una altura de un metro con cincuenta centímetros, sobre el nivel de la azotea; se diseñarán de tal forma que periódicamente puedan ser deshollinadas y limpiadas.

Los materiales inflamables que se utilicen en la construcción y los elementos decorativos, estarán a no menos de sesenta centímetros de las chimeneas y en todo caso, dichos materiales se aislarán por elementos equivalentes en cuanto a resistencia al fuego.

Artículo 261.- Las campanas de estufas o fogones excepto de viviendas unifamiliares, estarán protegidas por medio de filtros de grasa entre la boca de la campana y su unión con la chimenea y por sistemas contra incendio de operación automática o manual.

Artículo 262.- En los pavimentos de las áreas de circulaciones generales de edificios, se emplearán únicamente materiales a prueba de fuego y se deberán instalar letreros prohibiendo la acumulación de elementos combustibles e inflamables.

Artículo 263.- Los edificios e inmuebles destinados a estacionamiento de vehículos deberán contar con areneros de doscientos litros de capacidad, colocados a cada treinta metros, en lugares accesibles y con su señalamiento. Cada arenero deberá estar equipado con una pala.

No se permitirá el uso de materiales combustibles o inflamables en ninguna construcción o instalación de los estacionamientos.

Artículo 264.- Las casetas de proyección que utilicen arco voltaico tendrán su acceso y salida independientes de la sala de función; no tendrán comunicación con ésta, se ventilarán por medios artificiales y se construirán con materiales incombustibles.

Artículo 265.- El diseño, selección, ubicación e instalación de los sistemas contra incendio en edificaciones de riesgo mayor, según la clasificación del Artículo 219, deberá estar avalada por un responsable solidario en instalaciones en el área de seguridad contra incendios.

En edificaciones de más de cinco niveles para hospedaje, oficinas o zonas habitacionales tendrán un sistema de comunicación en cada nivel para alertar a la población en caso de emergencia, además contarán con cisterna con capacidad de diez mil litros de agua, para succión en caso de incendio.

Sección Cuarta

Dispositivos de Seguridad y Protección.

Artículo 266.- Las edificaciones destinadas a la guarda y exhibición de animales y las edificaciones de deportes y recreación, deberán contar con rejas y desniveles para protección al público, en el número, dimensiones mínimas, condiciones de diseño y casos de excepción que establezcan las Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 267.- Los aparatos mecánicos de ferias deberán contar con rejas o barreras de por lo menos un metro con veinte centímetros de altura en todo su

perímetro, a una distancia de por lo menos un metro con cincuenta centímetros de la proyección vertical de cualquier giro o movimiento del aparato mecánico.

Artículo 268.- Los locales destinados al depósito o venta de explosivos y combustibles deberán cumplir con lo que establezcan las normas técnicas complementarias, las autoridades que correspondan al tipo de explosivo o combustible y la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos.

Artículo 269.- Las edificaciones deberán estar equipadas con sistemas de pararrayos en los casos y bajo las condiciones que se determinen en las normas técnicas complementarias.

Artículo 270.- Los vidrios, ventanas, cristales y espejos de piso a techo en cualquier edificación deberán contar con barandales y manguetes a una altura de noventa centímetros del nivel del piso, diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos, o estar protegidos con elementos que impidan el choque del público contra ellos.

Sección Quinta **De la Integración al Contexto e Imagen Urbana.**

Artículo 271.- Las edificaciones que se proyecten en zonas del patrimonio histórico, artístico o arqueológico de la federación o del municipio, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso el INAH o el PMDUOET.

Con relación a las banquetas existentes para cualquier modificación de la misma, será necesario contar con el permiso de construcción, quedando prohibida la colocación de elementos extraños como son: jardineras, postes, bancas, etc. salvo que se trate de un proyecto integral promovido por la administración municipal

Artículo 272.- Las edificaciones que requieren permiso de uso del suelo, según lo que establece el Artículo 218 de este reglamento, deberán acompañar a dicha solicitud, los estudios de imagen urbana con el siguiente contenido mínimo:

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

Artículo 273.- Se permitirá el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas de las edificaciones siempre y cuando se demuestre, mediante los estudios de asoleamiento y reflexión especular, que el reflejo de los rayos solares

no provocará deslumbramientos peligrosos o molestos en edificaciones vecinas o vialidad urbana ni aumentará la carga térmica en el interior de edificaciones vecinas.

Artículo 274.- Las fachadas de colindancia de las edificaciones de cinco niveles o más que formen parte de los paramentos de patios de iluminación y ventilación de edificaciones vecinas, ubicadas en zonas urbanas habitacionales de acuerdo con la zonificación del PMDUOET, deberán ser acabados impermeables y de color claro.

Artículo 275.- Todas las cuestiones relativas de integración contextual e Imagen Urbana que no estén referidas en el presente capítulo, deberán sujetarse a los lineamientos legales que sobre la materia existen con base al PMDUOET.

Sección Sexta

De las Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias.

Artículo 276.- Los conjuntos habitacionales, las edificaciones de cinco niveles o más y las edificaciones ubicadas en zona cuya red pública de agua potable tenga una presión inferior a diez metros de columna de agua, deberán contar con cisternas calculadas para almacenar dos veces la demanda mínima diaria de agua potable de la edificación y equipadas con sistema de bombeo.

Las cisternas deberán ser completamente impermeables, tener registros con cierre hermético y sanitario y ubicarse a tres metros cuando menos, de cualquier tubería permeable de aguas negras.

Artículo 277.- Los tinacos deberán colocarse a una altura de por lo menos, dos metros arriba del mueble sanitario más alto. Deberán ser de materiales impermeables e inocuos y tener registros con cierre hermético y sanitario. Así como también deben ser no visibles desde la perspectiva visual de la calle colindante a su fachada, no sumando en altura permitida los elementos constructivos utilizados para cumplir esta disposición.

Artículo 278.- Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de cobre rígido, cloruro de polivinilo, o de otros materiales que apruebe la Dirección.

Artículo 279.- Las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria que deban realizarse en el interior de predios de conjuntos habitacionales y otras edificaciones de gran magnitud, deberán sujetarse a lo que disponga la Dirección para cada caso.

Artículo 280.- Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua; los inodoros

tendrán una descarga máxima de seis litros en cada servicio; las regaderas y los mingitorios, tendrán una descarga máxima de diez litros por minuto y dispositivos de apertura y cierre de agua que evite su desperdicio y los lavabos y las tinas, lavaderos de ropa y fregaderos tendrán llaves que no consuman más de diez litros por minuto.

Artículo 281.- En las edificaciones establecidas en el Artículo 219 de este reglamento, la Dirección exigirá la realización de estudios de factibilidad sujetándose a lo dispuesto por la legislación en materia ambiental, para definir la obligatoriedad de tener separadas sus instalaciones en aguas pluviales, jabonosas y negras, las cuales se canalizarán por sus respectivos albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo; de acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias.

Tratándose de edificaciones que usualmente descarguen residuos derivados del petróleo, tóxicos o altamente contaminantes, deberán contar con trampas o dispositivos de separación a fin de evitar su desalojo a la red municipal.

Artículo 282.- En las edificaciones de habitación unifamiliar de hasta tres mil metros cuadrados con consumos máximos de agua de doscientos cincuenta metros cúbicos mensuales, ubicadas en zonas donde exista el servicio público de alcantarillado de tipo separado, los desagües serán separados, uno para aguas pluviales y otro para aguas residuales. En el resto de las edificaciones los desagües se harán separados y estarán sujetos a los proyectos de uso racional de agua, reusó, tratamiento, regularización y sitio de descarga que apruebe la Dirección.

Artículo 283.- Las tuberías de desagüe de los muebles sanitarios deberán de ser de cobre, cloruro de polivinilo o de otros materiales que apruebe la dirección.

Las tuberías de desagüe tendrán un diámetro no menor de treinta y dos milímetros, ni inferior al de la boca de desagüe de cada mueble sanitario. Se colocarán con una pendiente mínima de dos por ciento.

Artículo 284.- Queda prohibido el uso de gárgolas o canales que descarguen agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio.

Artículo 285.- Las tuberías o albañales que conducen las aguas residuales de una edificación hacia fuera de los límites de su predio, deberán ser de quince centímetros de diámetro como mínimo, contar con una pendiente mínima de dos por ciento y cumplir con las normas de calidad que expida la autoridad competente.

Los albañales deberán estar provistos en su origen de un tubo ventilador de cinco centímetros de diámetro mínimo, que se prolongará cuando menos treinta centímetros sobre del nivel de la azotea de la construcción.

Artículo 286.- Los albañales deberán tener registros colocados a distancias no mayores de diez metros entre cada uno y en cada cambio de dirección del albañal. Los registros deberán ser de cuarenta por sesenta centímetros cuando menos para profundidades de hasta un metro; de cincuenta por setenta centímetros, cuando menos para profundidades mayores de uno hasta dos metros y de sesenta por ochenta centímetros, cuando menos para profundidades de más de dos metros. Los registros deberán tener tapas con cierre hermético, a prueba de roedores. Cuando un registro deba colocarse bajo locales habitables o complementarios, o locales de trabajo y reunión deberán tener doble tapa con cierre hermético. Así como también el registro de conexión a la red, se deberá colocar dentro de su predio a una distancia no mayor de 1.00m del límite del mismo

Artículo 287.- En las zonas donde no exista red de alcantarillado público, la Dirección autorizará el uso de fosas sépticas de procesos bioenzimáticos de transformación rápida, siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno.

Las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de inodoros y mingitorios.

En el caso de zonas con suelos inadecuados para la absorción de las aguas residuales, la Dirección determinará el sistema de tratamiento a instalar.

Artículo 288.- La descarga de agua de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasa registrables. Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a colectores públicos.

Artículo 289.- Se deberán colocar desarenadores en las tuberías de agua residual de estacionamientos públicos descubiertos y circulaciones empedradas de vehículos.

En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensión azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o a la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.

Artículo 290.- En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario, poseedor o usufructuario deberá solicitar la conexión del albañal con dicha red, de conformidad con lo que disponga JUMAPA, y previo pago de los derechos fiscales.

Sección Séptima

De las Instalaciones Eléctricas.

Artículo 291.- Las instalaciones eléctricas de edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en las normas técnicas complementarias de instalaciones eléctricas y por este reglamento.

Artículo 292.- Los locales habitables, cocinas y baños domésticos deberán contar por lo menos, con un contacto o salida de electricidad con una capacidad nominal de quince amperes.

Artículo 293.- Los circuitos eléctricos de iluminación de las edificaciones, deberán tener un interruptor por cada cincuenta metros cuadrados o fracciones de superficie iluminada, excepto las de comercio, recreación e industria que deberán observar lo dispuesto en las Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 294.- Las edificaciones de salud, recreación, centros comerciales y comunicaciones y transportes deberán tener sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático, para iluminar pasillos, salidas, escaleras, vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes, salas de curaciones, operaciones y expulsión y letreros indicadores de salidas de emergencia, en los niveles de iluminación establecidos por este reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias para esos locales. Las edificaciones de estructura metálica deberán ser aterrizadas en cada una de sus estructuras de forma conveniente de acuerdo al sitio de edificación.

Sección Octava

De las Instalaciones de Combustible.

Artículo 295.- Las edificaciones que requieran más instalaciones de combustibles deberán cumplir con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes, así como por las Normas Técnicas Complementarias de este reglamento.

Sección Novena

De la Seguridad Estructural en las Construcciones.

Artículo 296.- La Dirección vigilará la seguridad integral e higiene que deberá cumplirse en el proyecto de ejecución y mantenimiento de la edificación, la que podrá tomar en cuenta la opinión de los “Mínimos Requisitos Técnicos” que el Colegio de Ingenieros Civiles de Celaya, A. C, establece, con relación al diseño

estructural, memorias de cálculo, planos estructurales de los diferentes proyectos por ejecutar. A través de la vigilancia y visto bueno 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 297.- 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.

Esta misma dirección tendrá la facultad de promover su modificación y actualización cuando así lo considere necesario

Artículo 298.- 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.

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 ó 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.

Artículo 299.- Dada la existencia de las fallas geológicas que afectan al municipio, para los efectos de este título, se establecen las siguientes disposiciones:

- I. No podrá construirse edificación alguna dentro de una distancia inferior a diez metros, a cada lado del eje principal o ramificación evidente de la falla geológica, atento a lo dispuesto por el PMDUOET;
- II. Los predios e Inmuebles existentes que se encuentren dentro de una distancia inferior a diez metros, a cada lado del eje principal o ramificación evidente de la falla geológica, conforme al programa mencionado, no podrán ser objeto de ningún tipo de construcción, ampliación o remodelación, salvo los casos de reparaciones que tiendan única y exclusivamente a evitar peligro y riesgo a los moradores, vecinos, transeúntes o sistemas de servicios públicos;
- III. La Dirección determinará en todo caso, la necesidad de desalojar y/o demoler las edificaciones que sean afectadas estructuralmente por las fallas geológicas y que, por tal razón, constituyan un peligro o riesgo inminente para sus moradores, vecinos, transeúntes o sistemas de servicios o comunicaciones públicas;
- IV. Tratándose de edificaciones Catalogadas por el I.N.A.H., que se encuentren en la situación que prevé la fracción anterior, se procederá a declarar la determinación relativa, una vez que dicho Instituto realice el estudio y su dictamen de aprobación relativa, atendiendo las indicaciones que al respecto se precisen;
- V. El Municipio podrá permutar áreas de reserva territorial por los predios afectados por las fallas geológicas a que se refiere este artículo, cuando hayan sido dictaminados como de peligrosidad o riesgo inminente para sus ocupantes, los que se destinarán para áreas verdes exclusivamente y;
- VI. Los predios y edificaciones aledañas que se vayan estableciendo a los lados de la brecha o franja que resulte de las afectaciones originadas por las fallas geológicas, podrán previo estudio profesional y aprobación

correspondiente, dar apertura a vanos, siempre y cuando estos no constituyan salidas o accesos a dichos predios y edificaciones. En todo caso los propietarios o poseedores a título de dueño de los mencionados predios y edificaciones, deberán dar término al material base a las bardas o fachadas de los mismos que den, de cualquier forma y ángulo, a la brecha o franja de la falla correspondiente.

VII. Solo podrá considerarse una edificación a menos distancia del eje de la falla, cuando sea sometida a su autorización a la CPORS, para lo cual deberá complementarse con:

- Estudio geológico (geofísico)
- Seguro de responsabilidad civil, durante su ejecución
- Responsable solidario
- Carta responsiva del PO y RS de cualquier situación legal
- Diseño de estructura de acuerdo a la mecánica de suelos
- Dictamen Estructural de forma anual
- Carta de responsabilidad civil notariada por daño a terceros de parte del propietario

Sección Décima

De las Edificaciones y sus Características.

Artículo 300.- 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 301.- 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 330 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 302.- 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 303.- 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, pretilas 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 304.- 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 305.- 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.

Sección Décimo Primera De los Criterios de Diseño Estructural.

Artículo 306.- 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 307.- 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.

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 308.- 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 311 y 316 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 309.- 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 preesfuerzos 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 310.- 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 311.- 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 317 de este Capítulo.

Artículo 312.- 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 313.- 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 314.- 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 315 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 315.- 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 311 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 316.- Se revisará que para las distintas combinaciones de acciones especificadas en el Artículo 311 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 317 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 317.- El factor de carga se determinará de acuerdo con las reglas siguientes:

- I. Para combinaciones de acciones clasificadas en la fracción I del Artículo 311, 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 311 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 310 de este reglamento; y,
- V. Para revisión de estados límite de servicios se tomará en todos los casos un factor de carga unitario.

Artículo 318.- 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 319.- 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 320.- 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./m². Se considerará además una concentración de ciento cincuenta kilogramos, en el lugar más desfavorable.

Artículo 321.- 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 322.- 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 detallan en las Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 323.- 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 324.- 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 dadas 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.
Los castillos y dadas 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,
- II. 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 325.- 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 298, está determinado en las Normas Técnicas Complementarias o a las disposiciones que las mismas te remitan. Para estructuras del grupo A se incrementará el coeficiente sísmico en cincuenta por ciento.

Artículo 326.- 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 327.- 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 328.- 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 324 de este reglamento, no excederán lo estipulado en las Normas Técnicas Complementarias y las disposiciones a las que remitan las mismas.

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

Artículo 329.- 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 330.- 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 8.00m o menos se utilizara 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 o 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 procedentes 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 331.- 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 332.- 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 333.- 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 334.- 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 335.- 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)
10	113
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 336.- 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 337.- 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 338.- 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 339.- 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 340.- 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 341.- Las indicaciones señaladas en el Artículo 338 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 342.- La revisión de la seguridad de las cimentaciones, consistirá, de acuerdo con el Artículo 316 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 343.- 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 subpresión del agua, que debe cuantificarse conservadoramente atendiendo a la evolución de la misma durante la vida útil de la estructura. La acción de dicha subpresión se tomará con un factor de carga unitario.

Artículo 344.- 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 345.- 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 346.- 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 subpresión 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 347.- Los muros de contención exteriores contruidos 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 solicitaciones sísmicas se calcularán de acuerdo con el criterio definido en este título.

Artículo 348.- 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 349.- 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 343, 346 y 347 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 350.- En las edificaciones del grupo “A” y del grupo “B” aquellas colindantes con falla geohidrológica a que se refiere el Artículo 298 de este reglamento, 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 IV

De las Construcciones Dañadas.

Artículo 351.- Todo propietario, poseedor o usufructuario de un inmueble tiene obligación de denunciar ante la Dirección los daños de que tenga conocimiento que se presenten en dicho inmueble, como los que pueden ser debidos a efectos

del sismo, viento, explosión, incendio, hundimiento, peso propio de la edificación y de las cargas adicionales que obran sobre ellas, o a deterioro de los materiales e instalaciones.

Artículo 352.- Cuando la edificación presente daños, el propietario, poseedor o usufructuario realizará las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo, mediante un dictamen de estabilidad, seguridad y estado de las instalaciones, en el que se determinen los daños estructurales ocasionados.

Artículo 353.- El proyecto de refuerzo estructural y las renovaciones de las instalaciones de una edificación, con base en el dictamen a que se refiere el artículo anterior, deberá tener los siguientes requisitos:

- I. Deberá proyectarse para que la edificación alcance cuando menos los niveles de seguridad establecidos para las edificaciones nuevas en este reglamento;
- II. Deberá basarse en una inspección detallada de los elementos estructurales y de las instalaciones, en la que se retiren los acabados y recubrimientos que puedan ocultar daños estructurales, y de las instalaciones;
- III. Contendrá las consideraciones hechas sobre la participación de la estructura existente y de refuerzo en la seguridad del conjunto, así como detalles de liga entre ambas, y las modificaciones de las instalaciones;
- IV. Se basará en el diagnóstico del estado de la estructura y las instalaciones dañadas y en la eliminación de las causas de los daños que se hayan presentado, y;
- V. Deberá incluir una versión detallada de la cimentación y de las instalaciones ante las condiciones que resulten de las modificaciones a la estructura.

El dictamen se someterá al proceso de revisión que establezca la CPORS y la Dirección para la obtención del permiso respectivo. El cual estará exento en el pago de derechos por permiso de construcción y sus derivados, en virtud de tratarse de un evento extraordinario y de la seguridad estructural del inmueble siempre y cuando no existan ampliación en metros cuadrados a la edificación.

Artículo 354.- Antes de iniciar las obras de refuerzo y reparación, deberá demostrarse que el edificio dañado cuenta con la capacidad de soportar las cargas verticales estimadas y treinta por ciento de las laterales que se obtendrían aplicando las presentes disposiciones con las cargas vivas previstas durante la ejecución de las obras. Para alcanzar dicha resistencia será necesaria, en los casos que se requiera, recurrir al apuntalamiento o rigidización temporal de algunas partes de la estructura.

Capítulo V

De las Obras Provisionales y Modificaciones.

Artículo 355.- Las obras provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, tapiales, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este reglamento.

Las obras provisionales que puedan ser ocupadas por más de cien personas deberán ser sometidas, antes de su uso, a una prueba de carga en términos de este título.

Artículo 356.- Las modificaciones de edificaciones existentes, que impliquen una alteración en su funcionamiento estructural, serán objeto de un proyecto estructural que garantice que tanto la zona modificada como la estructura en su conjunto y su cimentación cumplen con los requisitos de seguridad de este reglamento. El proyecto deberá incluir los apuntalamientos, rigidizaciones y demás precauciones que se necesiten durante la ejecución de las modificaciones.

Capítulo VI

De las Pruebas de Carga.

Artículo 357.- Será necesario comprobar la seguridad de una estructura por medio de pruebas de cargas en los siguientes casos:

- I. En las edificaciones de recreación, clasificadas en el Artículo 219 de este reglamento y todas aquellas en las que pueda haber aglomeración de personas, así como las obras provisionales que puedan albergar a más de cien personas;
- II. Cuando no exista suficiente evidencia teórica o experimental para juzgar en forma confiable la seguridad de la estructura en cuestión, y;
- III. Cuando la Dirección lo estime conveniente en razón de duda en la calidad y resistencia de los materiales o en cuanto a los procedimientos constructivos.

Artículo 358.- Para realizar una prueba de carga mediante la cual se requiera verificar la seguridad de la estructura, se seleccionará la forma de aplicación de la carga de prueba y la zona de la estructura sobre la cual se aplicará, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- I. Cuando se trate de verificar la seguridad de elementos o conjuntos que se repiten, bastará seleccionar una fracción representativa de ellos, pero no menos de tres, distribuidos en distintas zonas de la estructura;

- II. La intensidad de la carga de prueba deberá ser igual a ochocientos cincuenta y cinco de la de diseño, incluyendo los factores de carga que correspondan;
- III. La zona en que se aplique será la necesaria para producir en los elementos o conjuntos seleccionados los efectos más favorables;
- IV. Previamente a la prueba se someterán a la aprobación de la Dirección el procedimiento de carga y el tipo de datos que se recabarán en dicha prueba, tales como deflexiones, vibraciones y agrietamientos;
- V. Para verificar la seguridad ante cargas permanentes, la carga de prueba se dejará actuando sobre la estructura no menos de veinticuatro horas;
- VI. Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre colapso, una falla local o incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección.
Además, si veinticuatro horas después de quitar la sobrecarga la estructura no muestra una recuperación mínima de setenta y cinco por ciento de sus deflexiones, se repetirá la prueba;
- VII. La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de setenta y dos horas de haberse terminado la primera;
- VIII. Se considerará que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba la recuperación no alcanza, en veinticuatro horas, el setenta y cinco por ciento de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba;
- IX. Si la estructura pasa la prueba de carga, pero como consecuencia de ello se observan daños tales como agrietamientos excesivos, deberá repararse localmente y reforzarse.
Podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aun si la recuperación de las flechas no alcanzase en setenta y cinco por ciento, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de $\text{dos milímetros} + L^2 / (20,000h)$, donde L es el claro libre del miembro que se ensaye y h su peralte total en las mismas unidades que L; en voladizos se tomará L como el doble del claro libre;
- X. En caso de que la prueba no sea satisfactoria, deberá presentarse a la Dirección un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes y una vez realizadas éstas, se llevará a cabo una nueva prueba de carga;
- XI. Durante la ejecución de la prueba de carga, deberán tomarse las precauciones necesarias para proteger la seguridad de las personas y del resto de la estructura, en caso de falla de la zona ensayada.
El procedimiento para realizar pruebas de carga de pilotes será el incluido en las Normas Técnicas Complementarias relativas a cimentaciones; y,
- XII. Cuando se requiera evaluar mediante pruebas de carga la seguridad de una edificación ante efectos sísmicos, deberán diseñarse procedimientos de ensaye y criterios de evaluación que tomen en cuenta las características peculiares de la acción sísmica, como es la imposición de efectos dinámicos y de repeticiones de carga alternadas.

Estos procedimientos y criterios deberán ser aprobados por la Dirección.

Capítulo VII De la Construcción Sección Primera

Generalidades.

Artículo 359.- Una copia o impresión del proyecto autorizado (manifestado en plataforma), deberá conservarse en las obras durante la ejecución de éstas y estar a disposición de los supervisores de la Dirección.

Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vialidad urbana.

Deberán observarse, además, las disposiciones municipales establecidas en materia ambiental.

Durante la ejecución de la obra deberán observarse las medidas de seguridad e higiene indicadas en el reglamento de protección civil para el municipio de Celaya.

Toda obra en su proceso de edificación en conjunto con las disposiciones establecidas deberá hacer observancia del manual de buenas prácticas ambientales emitido por la DGMA.

Artículo 360.- Los materiales de construcción y los escombros de las obras podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de la vialidad urbana, sin invadir la superficie de rodamiento, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la Dirección para cada caso, previa solicitud.

Artículo 361.- Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse en la vialidad urbana durante los horarios que fije la Dirección de Tránsito y Policía Vial o su equivalente

Artículo 362.- Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vialidad urbana, originados por las obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras y señalización, por el responsable de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

Artículo 363.- Los propietarios, poseedores o usufructuarios, están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la Dirección ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a estos.

Artículo 364.- Los equipos eléctricos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra, deberán cumplir con las Normas Técnicas para Instalaciones Eléctricas.

Artículo 365.- Los propietarios, poseedores o usufructuarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días calendario, estarán obligados a limitar sus predios con la vialidad urbana por medio de cercas o bardas y a clausurar los vanos que fueren necesarios.

Artículo 366.- Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vialidad urbana y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado.

Se tomarán las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante barreras y señalización preventiva.

Artículo 367.- Los tapiales, de acuerdo con su tipo deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- I. De barrera: cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "Precaución", se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos. En caso necesario, se solicitará a la Dirección su traslado provisional a otro lugar;
- II. De marquesina: 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 banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de cinco metros;
- III. Fijos: en las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de diez metros de la vialidad urbana, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma: Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca las mismas garantías de seguridad.

Tendrán una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros; deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las

cuales se mantendrán cerradas. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa sobre la banqueteta, previa solicitud, la Dirección concederá la superficie de ocupación de banquetas;

- IV. De paso cubierto: en obras cuya altura sea mayor de diez metros o en aquellas en que la invasión de la banqueteta lo amerite, la Dirección podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial. Tendrá, cuando menos, una altura de dos metros cuarenta centímetros y una anchura libre de un metro veinte centímetros; y,
- V. En casos especiales, se podrán permitir o exigir, en su caso, otro tipo de tapias diferentes a los especificados en este artículo.

Ningún elemento de los tapias quedará a menos de cincuenta centímetros de la vertical sobre la guarnición de la banqueteta.

Sección Segunda

De la Seguridad e Higiene en las Obras.

Artículo 368.- Durante el desarrollo de la ejecución de la obra, el perito de obra o el propietario, poseedor o usufructuario, adoptarán las condiciones de seguridad necesarias para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros.

Artículo 369.- En las etapas de edificación de cualquier obra, deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas, extintores de fuego ubicados en lugares de fácil acceso y sin obstáculos, en las zonas donde se ejecuten soldaduras u otras operaciones que puedan originar incendio, humo o gas, identificándolos mediante señales o símbolos visibles a una distancia máxima de treinta metros.

Artículo 370.- En la ejecución de obras el trabajador deberá portar equipo de protección personal de conformidad con las Normas Técnicas de Seguridad durante la Construcción. Cuando no puedan utilizarse estos elementos o andamios en su caso, se dispondrán de los lineamientos que dé seguridad.

Artículo 371.- En las obras de construcción, deberán proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y un sanitario portátil, excusado o letrina por cada veinticinco trabajadores o fracción excedente de quince; y tener durante toda la obra botiquín de primeros auxilios.

Sección Tercera

De los Materiales y Procedimientos de Construcción.

Artículo 372.- Los materiales empleados en la construcción deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y los planos constructivos registrados y deberán satisfacer las Normas Técnicas Complementarias de este reglamento y las normas de calidad establecidas por la Secretaría de Economía; y,
- II. Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material nuevo del cual no existan Normas Técnicas Complementarias o Normas de Calidad de la Secretaría de Economía, el perito de obra, deberá solicitar la aprobación previa de la Dirección para lo cual presentará los resultados de las pruebas de verificación de calidad de dicho material.

Artículo 373.- Los materiales de construcción deberán ser almacenados en las obras de tal manera que se evite su deterioro.

Artículo 374.- El perito de obra, deberá vigilar que se cumpla con este reglamento y con lo especificado en el proyecto, particularmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

- I. Propiedades mecánicas de los materiales;
- II. Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos;
- III. Nivel y alineamiento de los elementos estructurales;
- IV. Cargas muertas y vivas en la estructura, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales durante la ejecución de la obra, y;
- V. Juntas constructivas y colindantes

Artículo 375.- Podrán utilizarse los nuevos procedimientos de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización de la Dirección, para lo cual el perito de obra presentará una justificación de idoneidad detallando el procedimiento propuesto y anexando en su caso, los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas.

Artículo 376.- Deberán realizarse las pruebas de verificación de calidad de materiales que señalen las normas oficiales correspondientes y las Normas Técnicas Complementarias de este reglamento, en las edificaciones Clasificadas como tipo "A", en caso de duda la Dirección podrá exigir los muestreos y las pruebas necesarias para verificar la calidad y resistencia especificadas de los materiales, aún en las obras terminadas. El muestreo deberá efectuarse siguiendo métodos estadísticos que aseguren que el conjunto de muestras sea representativo en toda la obra.

La Dirección, el Perito de Obra y el Responsable Solidario verificara que la empresa o laboratorio que realicen las pruebas, cuenten con sus registros correspondientes y sea certificado

Artículo 377.- Los elementos estructurales que se encuentren en ambiente corrosivo o sujetos a la acción de agentes físicos, químicos o biológicos que puedan hacer disminuir su resistencia, deberán ser de material resistente a dichos efectos, o recubiertos con materiales o sustancias protectoras y tendrán un mantenimiento preventivo que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones previstas en el proyecto.

Los paramentos exteriores de los muros deberán impedir el paso de la humedad.

En los paramentos de los muros exteriores contruidos con materiales aparentes, el mortero de las juntas deberá ser contra intemperie.

Sección Cuarta De las Mediciones y Trazos.

Artículo 378.- En las edificaciones en que se requiera llevar registro de posibles movimientos verticales, de acuerdo con el Artículo 350 de este reglamento, así como en aquellas en que el perito de obra lo considere necesario o la Dirección lo ordene, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas o de otras cargas cercanas y se referirán a éstos las nivelaciones que se hagan.

En los planos de cimentación se deberá indicar si se requiere el registro de movimientos verticales y las características y periodicidad de las nivelaciones correspondientes.

Artículo 379.- Antes de iniciarse una construcción deberá verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la Constancia de Factibilidad de Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad, en su caso. Se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndose a los puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio exigen un ajuste de las distancias entre los ejes consignado en los planos arquitectónicos, deberá dejarse constancia de las diferencias mediante anotaciones en bitácora o elaborando planos del proyecto ajustado. El perito de obra constará que las diferencias no afectan la seguridad estructural ni el funcionamiento de la construcción, ni las holguras exigidas entre edificios adyacentes.

En caso necesario hacer las modificaciones pertinentes al proyecto arquitectónico y al estructural.

Artículo 380.- Las edificaciones nuevas deberán separarse de la colindancia con los predios vecinos en las distancias mínimas que se fijan en el Artículo 330 de este reglamento.

Las separaciones deberán protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.

Sección Quinta

De las Excavaciones y Cimentaciones.

Artículo 381.- Para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones se observarán las Normas Técnicas Complementarias de Cimentaciones. En particular se cumplirá lo relativo a las precauciones para que no resulten afectadas las edificaciones y predios vecinos ni los servicios públicos, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 340 de este reglamento.

Las excavaciones en sótanos y zapatas corridas deberán observar un proceso constructivo escalonado en sus colindancias a fin de evitar daños a colindantes y no deberán permanecer más de 30 días (calendario) abiertas las cepas

Artículo 382.- En la ejecución de las excavaciones se considerará los estados límite establecido en el Artículo 346 de este reglamento.

Artículo 383.- Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo a la Dirección y al I.N.A.H.

Artículo 384.- El uso de explosivos en excavaciones quedará condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene la Dirección y dicha dependencia.

Sección Sexta

De los Dispositivo para el Transporte Vertical en las Obras.

Artículo 385.- Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o de materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Sólo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando éstos hayan sido diseñados, construidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el

volteamiento, así como cuando cuenten con todas las medidas de seguridad adecuadas, sujetándose a lo que indican las Normas Técnicas Complementarias de este reglamento.

Artículo 386.- Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación deberá:

- I. Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos;
- II. Mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento;
- III. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos tales como: anillos, cadenas, garfios, manguitos, poleas y eslabones giratorios, usados para izar y/o descender materiales o como medio de suspensión;
- IV. Estar provistas de los medios necesarios para evitar descensos accidentales, y;
- V. Los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifestados.

Artículo 387.- Antes de instalar grúas-torre en una obra, se deberá despejar el sitio para permitir el libre movimiento de la carga y del brazo giratorio y vigilar que dicho movimiento no dañe edificaciones vecinas instalaciones o líneas eléctricas en la vialidad pública.

Se deberá hacer una prueba completa de todas las funciones de las grúas-torre después de erección o extensión y antes de que entren en operación.

Semanalmente deberán revisarse y corregirse, en su caso, cables de alambre, frenos, sistema de control de sobrecarga y todos los elementos de seguridad.

Sección Séptima De las Instalaciones.

Artículo 388.- Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustible, de líquidos, aire acondicionado, comunicación y todas aquellas que se coloquen en las edificaciones, serán las que indique el proyecto, y garantizarán la eficiencia de las mismas, así como la seguridad de la edificación, trabajadores y usuarios, para lo cual deberán cumplir con lo señalado en este Capítulo, así como las disposiciones legales aplicables a cada caso

Artículo 389.- En las instalaciones se emplearán únicamente tuberías, válvulas, conexiones, materiales y productos que satisfagan las normas de calidad establecidas por las normas de la materia.

Artículo 390.- Los tramos de tuberías de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos y de aire comprimido y oxígeno, deberán unirse y sellarse herméticamente, de manera que se impida la fuga del fluido que conduzcan, para lo cual deberán utilizarse los tipos de soldaduras que establezca la normatividad aplicable o la empresa fabricante con relación al tipo de tubería.

Sección Octava De las Fachadas.

Artículo 391.- Las placas de materiales pétreos en fachadas, se fijarán mediante grapas que proporcionen el anclaje necesario, y se tomarán las medidas necesarias para permitir los movimientos estructurales previsibles, así como para evitar el paso de la humedad a través del revestimiento.

Artículo 392.- Los aplanados de mortero se aplicarán sobre superficies rugosas o repelladas previamente humedecidas.

Los aplanados cuyo espesor sea mayor de tres centímetros deberán contar con dispositivos de anclaje, que garanticen la estabilidad del recubrimiento, y en caso de ser estructuras, que garanticen el trabajo en su conjunto.

Artículo 393.- Los vidrios y cristales deberán colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la edificación y contracciones ocasionadas por cambios de temperatura. Los asientos y selladores empleados en la colocación de piezas mayores de un metro con cincuenta centímetros cuadrados deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad, debiendo observarse lo dispuesto en las normas técnicas complementarias, respecto a las holguras necesarias para absorber movimientos sísmicos.

Artículo 394.- Las ventanas, cancelas, fachadas integrales y otros elementos de fachada, deberán resistir las cargas ocasionadas por ráfagas de viento, según lo que establece este título y las Normas Técnicas Complementarias.

Para estos elementos la Dirección podrá exigir pruebas de resistencia al viento a tamaño natural.

Capítulo VIII Del Uso y Conservación de Predios y Edificaciones

Sección Primera Del Uso y Conservación de Edificaciones.

Artículo 395.- Los inmuebles no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado. Cuando una edificación o un predio se utilicen total o parcialmente para

algún uso diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente el dictamen estructural, la Dirección ordenará, con base en el dictamen técnico, lo siguiente:

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

Artículo 396.- Los propietarios, poseedores o usufructuarios de las edificaciones y predios tienen la obligación de conservarlas en buen estado de conservación, estabilidad, servicio e higiene, debiendo observar las siguientes disposiciones:

- I. Los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza. Las edificaciones deberán contar con depósitos de residuos;
- II. Los predios, excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos de urbanización, deberán contar con cercas en sus límites que no colinden con edificaciones permanentes o con cercas existentes, de una altura mínima de dos metros, construidas con cualquier material, excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la integridad física de personas y sus bienes;
- III. Ningún lote urbano resultado de una división o fraccionamiento, después de su traslado de dominio podrá permanecer más de un año, sin ser delimitado con barda o cerca.
- IV. Todas las edificaciones urbanas en lotes tipo según el PMDUOET, se obligan a delimitar su predio con un bardeado mínimo de 2.30 m. de altura sobre su NPT. Excepto los fraccionamientos donde su reglamento interno indique lo contrario.
- V. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente; y,
- VI. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

Artículo 397.- Los propietarios, poseedores o usufructuarios de las edificaciones deberán conservar y exhibir, cuando sea requerido por la Dirección, los planos y memoria de diseño utilizados y el libro de bitácora, en el caso de la bitácora electrónica imprimirla, que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y en sus posibles modificaciones. Siempre y cuando no excedan un periodo de 15 años de antigüedad

Sección Segunda

De las Ampliaciones de Obra de Mejoramiento.

Artículo 398.- Las obras de ampliación podrán ser autorizadas si el PMDUOET permite el nuevo giro y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo. En el caso que no lo permita, sólo se autorizarán las obras que tiendan a mejorar la capacidad instalada.

Artículo 399.- Las obras de ampliación, cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y mejoramiento de la imagen urbana, que establece este ordenamiento.

Artículo 400.- En las obras de ampliación no se podrán sobrepasar nunca los límites de resistencia estructural, las capacidades de servicio de tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias de las edificaciones en uso.

Artículo 401.- Las demoliciones de locales construidos o edificaciones con un área mayor de ciento veinte metros cuadrados o de tres ó más niveles de altura deberán contar con la responsiva de un perito de obra,

Artículo 402.- Cualquier demolición en zonas clasificadas como de alto riesgo, centro típico, barrio tradicional y centro histórico requerirá de la autorización correspondiente por parte de la Dirección, de la autoridad federal que corresponda y de la responsiva de un perito de obra.

Artículo 403.- Previo al inicio de la demolición de inmuebles colindantes a catalogados, inmuebles de más de dos niveles o de más de 320 metros cuadrados de construcción, se deberá acompañar una memoria en que se especifique el procedimiento y las medidas de seguridad que se vayan a emplear, levantamiento del estado actual del predio y reporte fotográfico de las colindancias con la responsiva del perito de obra.

Artículo 404.- En los casos autorizados de demolición con explosivos, el uso de los mismos será autorizado por la SEDENA y la Dirección únicamente permitirá la demolición en coordinación con la Dirección de Protección Civil y Bomberos, siempre y cuando se cumpla con todas las disposiciones de seguridad colindantes y trabajadores, así como se garantice mediante seguro de responsabilidad civil la cobertura de daños a terceros. Se deberá avisar a los vecinos colindantes y a la Dirección General de Transito y Policía Vial, la fecha y la hora exacta de las explosiones, cuando menos con setenta y dos horas de anticipación.

Artículo 405.- Los procedimientos de demolición deberán sujetarse a lo que establezcan las Normas Técnicas Complementarias correspondientes y el Manual.

Artículo 406.- El uso de explosivos para demoliciones quedará condicionado a que las autoridades federales que correspondan otorguen el permiso para la adquisición y uso de explosivos con el fin indicado.

Artículo 407.- Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición, deberán ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor de tres días hábiles contados a partir del término de la demolición y bajo las condiciones que establezcan la Dirección y la Dirección de Tránsito y Policía Vial. Y dispuestos en el sitio de disposición final indicado por la DGMA y autorizados por las autoridades competentes.

Capítulo IX De Explotación de Yacimientos de Materiales Pétreos

Sección Primera Disposiciones Generales.

Artículo 408.- Se entiende por yacimiento de materiales pétreos aquel depósito natural de arena, grava, tepetate, tezontle, arcilla, piedra o cualquier otro material derivado de las rocas que sea susceptible de ser utilizado como material de construcción, como agregado para la fabricación de éstos o como elemento de ornamentación.

Artículo 409.- Para los efectos de este reglamento se entiende por explotación el acto por el cual se retira de su estado natural de reposo, cualquier material constituyente de un yacimiento, independientemente del volumen que se refiere o de los fines para los cuales se realice esta acción, así como el conjunto de actividades que se realicen con el propósito de extraer materiales pétreos de un yacimiento y el almacenamiento y transporte de los materiales dentro del área de los terrenos involucrados en la explotación.

Artículo 410.- Para explotar yacimientos de materiales pétreos en el municipio en terrenos de propiedad pública o privada, se requiere del permiso expedido por la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del Estado de Guanajuato.

Artículo 411.- Toda explotación y cierre de bancos de material se deberá apegar a lo estipulado a la Ley General de Protección al Medio Ambiente (LGEPA) y Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato.

Sección Segunda De los Titulares de los Yacimientos Pétreos.

Artículo 412.- El propietario, poseedor o usufructuario del predio o las personas jurídico colectivas que suscriban a través de representante legal la solicitud de permiso se consideran como el titular de la explotación.

Artículo 413.- Los titulares del permiso están obligados a:

I. Obtener su permiso de uso de suelo

Sección Tercera De los Peritos de la Explotación de Yacimientos.

Artículo 414.- El Perito de la explotación de yacimientos es la persona física con preparación profesional y técnica, competente para explotar yacimientos, que junto con el titular acepta la responsabilidad de dirigir y supervisar todos los trabajos de explotación y obras auxiliares del yacimiento, de acuerdo con las disposiciones de este reglamento y del permiso. Según lo estipulado por Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato

Artículo 415.- Para ser prestadores de servicios ambientales en la explotación de yacimientos, se requiere obtener el registro (PAPSA) ante la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento territorial del Estado de Guanajuato.

Artículo 416.- El Perito de la explotación de yacimientos otorga su responsiva profesional, de acuerdo a la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato

Artículo 417.- Son obligaciones del perito de explotación de yacimientos cumplir lo estipulado en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato y en el dictamen de la evaluación de la manifestación de impacto ambiental

Sección cuarta De la Explotación de Yacimientos.

Artículo 418.- Se deberán observar las siguientes medidas de seguridad, en las explotaciones de yacimientos:

- I. Las rampas de acceso en la explotación, para movimiento del equipo en los frentes de explotación, tendrán una pendiente cuyo ángulo no sea mayor de trece grados. Para pendientes mayores se deberá utilizar equipo especial;
- II. En las excavaciones de volúmenes incontrolables se deberá retirar al personal tanto del frente del banco como de la parte superior de esta; y,
- III. El almacenaje de combustible y lubricante será en un depósito cubierto y localizado a más de treinta metros, de cualquier acceso o lugar de

reunión del personal de la mina, el que deberá mantenerse vigilado en todo momento.

Artículo 419.- Para la clausura de los trabajos en el banco de material será necesario cumplir con todas las disposiciones marcadas por el instituto de ecología de gobierno del estado, la Ley General de Protección al Medio Ambiente (LGEPA) y Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato

TÍTULO SEXTO

De los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Capítulo I

De las disposiciones Comunes.

Artículo 420.- La clasificación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio será conforme a lo establecido en el Artículo 402 del Código. Y de acuerdo a la siguiente tabla:

DENSIDAD	CLASIFICACIÓN
H-0 HABITACIONAL DE 0 A 30 HAB/HA	Campestre y/o Residencial A
H-1 HABITACIONAL DE 31 A 100 HAB/HA	
H-1.5 HABITACIONAL DE 101 A 150 HAB/HA	Residencial B
H-2 HABITACIONAL DE 151 A 200 HAB/HA	
H-2.5 HABITACIONAL DE 201 A 250 HAB/HA	Residencial C
H-3 HABITACIONAL DE 251 A 300 HAB/HA	
H-3.5 HABITACIONAL DE 301 A 350 HAB/HA	Interés Social
H-4 HABITACIONAL DE 351 A 400 HAB/HA	
HDB HABITACIONAL DEPARTAMENTAL DE DENSIDAD BAJA HASTA 400 HAB/HA	Residencial / Interés social
HDM HABITACIONAL DEPARTAMENTAL DE DENSIDAD MEDIA HASTA 450 HAB/HA	Popular/ Interés Social / Residencial
HDA HABITACIONAL DEPARTAMENTAL DE DENSIDAD ALTA HASTA 550 HAB/HA	Residencial
HDM HABITACIONAL DEPARTAMENTAL MIXTO CON ACCESO INDEPENDIENTE, DE DENSIDAD MEDIA HASTA 450 HAB/HA	Residencial
HDA HABITACIONAL DEPARTAMENTAL MIXTO CON ACCESO INDEPENDIENTE, DE DENSIDAD ALTA HASTA 550 HAB/HA	Residencial

Los fraccionamientos comerciales, industriales, deberán sujetarse al igual que los clasificados en el párrafo anterior, a las disposiciones y requisitos, del presente reglamento.

Artículo 421.- Los proyectos de desarrollos, así como sus obras de urbanización, deberán sujetarse a las normas técnicas previstas en el presente Reglamento, así como a las emitidas por los organismos operadores y auxiliares correspondientes.

De igual forma atenderán a lo dispuesto en el PMDUOET y cumplir con los requisitos que se señalan en el Código Territorial, la Ley General, el presente reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

Artículo 422.- En todos los fraccionamientos o desarrollos en condominio, el desarrollador debe respetar las densidades establecidas en el PMDUOET, de acuerdo a la zona en que se ubique. Considerando que solo se permitirán las viviendas dúplex en densidades H-3, H-3.5 y tríplex y/o cuádruplex en H-4 en lotes no menores de 10.00m de frente y 18.00m de fondo (Superficie de 180.00 metros cuadrados), con frente mínimo de 5.00 m. para cada vivienda.

Artículo 423.- Los proyectos de infraestructura pública, fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán contar con las obras siguientes:

- I. Suministro de agua potable;
- II. Drenaje y alcantarillado, sanitario y pluvial;
- III. En el caso de aguas pluviales, indicar su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir;
- IV. Red de energía eléctrica, alumbrado público, gas natural y acometidas domiciliarias;
- V. Vialidades urbanas a ubicarse, conforme al proyecto de diseño urbano, dentro del área a desarrollar y de conexión con la red de comunicación vial, en el punto más próximo a la ubicación del desarrollo. En caso de que el proyecto de diseño urbano considere la ubicación de lotes con frente a vialidades urbanas, el desarrollador estará obligado a urbanizar la mitad de la sección de la vialidad o el carril de baja velocidad en el supuesto de vialidades metropolitanas o primarias;
- VI. La señalización y dispositivos de control vial;
- VII. Áreas de uso común;
- VIII. Áreas de donación;
- IX. Estacionamiento para vehículos de acuerdo a los requerimientos;
- X. Instalaciones y equipos de seguridad para la atención de emergencias, en desarrollos en condominio de tipo vertical;
- XI. Pavimentación;
- XII. Guarniciones;
- XIII. Banquetas con accesibilidad universal, excepto los campestres y agropecuarios;
- XIV. Señalización vial;
- XV. Placas de nomenclatura en cruces de las calles;

- XVI. Áreas verdes y espacios libres equipados con mobiliario urbano, gimnasios al aire libre, juegos infantiles, jardinería y en gran porcentaje del espacio arbolado; de acuerdo a sus características de uso y destino; y,
- XVII. Áreas de recolección y contenedores para residuos orgánicos e inorgánicos.

Artículo 424.- El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial existente en los desarrollos colindantes y la establecida en el PMDUOET de acuerdo al dictamen de congruencia, debiendo considerarse como máximo una separación entre vialidades de ciento ochenta metros al interior del cluster, excepto en los fraccionamientos campestres, industriales y agropecuarios, que podrán tener una separación máxima de trescientos ochenta metros.

En lo que respecta a los bardeados perimetrales en fraccionamientos y desarrollos en condominio, no podrán existir por imagen urbana y seguridad tramos de más de cien metros de barda continuos debiendo de ser seccionados o por lotes con frente al exterior, locales comerciales, rejas o accesos vehiculares que den transparencia y que del otro lado se ubiquen áreas verdes u otro tratamiento de imagen urbana, a excepción de vialidades consideradas en el PMDUOET a mediano o largo plazo.

Artículo 425.- Todas las banquetas de los fraccionamientos comerciales, turísticos, recreativos-deportivos e industriales serán de dos metros con cincuenta centímetros mínimo, que incluirán un área ajardinada de setenta centímetros. Asimismo, todas las banquetas de los fraccionamientos residenciales, de habitación popular y de interés social, de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura pública y desarrollos en condominio, serán de dos metros mínimo, que incluirán un área ajardinada de cuarenta centímetros mínimo.

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

La sección de las guarniciones deberá ser contemplada dentro de las dimensiones de las banquetas.

Cuando se trate de edificios de gran altura, las banquetas deberán construirse en proporción a está.

Las banquetas deberán ser construidas a base de concreto hidráulico, o en su defecto ser soportadas mediante un estudio de mecánica de suelos de un laboratorio certificado y autorizado por la Dirección, con base a las normas técnicas establecidas en el presente reglamento.

Artículo 426.- La propuesta del diseño de las banquetas de los fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos-deportivos, será presentada por el desarrollador a la Dirección la que a su vez establecerá los lineamientos a cumplir o en su caso la aprobación.

Artículo 427.- En las áreas adyacentes al aeropuerto del municipio, se deberán respetar las restricciones que emita el IMIPE, respecto a limitaciones de altura, uso, destino y densidad.

Artículo 428.- En el diseño de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, se deberá dejar prevista área para contenedores, recolección y retiro de residuos orgánicos e inorgánicos de acuerdo a las normas técnicas establecidas en el presente reglamento y las condiciones que establezca la Dirección de Servicios Municipales.

Artículo 429.- Las áreas verdes deberán estar ajardinadas y arboladas de conformidad con lo establecido en la resolución del manifiesto de impacto ambiental y a la paleta vegetal municipal.

Artículo 430.- En el diseño de los fraccionamientos o desarrollos en condominio se podrán destinar áreas para locales comerciales ubicados preferentemente en las avenidas principales, así como determinar los giros comerciales de acuerdo a la tabla de compatibilidad establecida en el PMDUOET y prever en el diseño de viviendas la integración de este tipo de locales cuando el uso de suelo asignado sea mixto o compatible.

Las áreas que se destinen para locales comerciales en los fraccionamientos o desarrollos en condominio habitacionales se determinarán exclusivamente para giros de bajo impacto. Debiendo respetar una restricción frontal de seis metros después del límite de la banqueta destinados a cajones de estacionamiento, diferenciando con acabados o materiales diferentes.

Artículo 431.- Cuando en un predio por desarrollar existan obras o instalaciones de servicios públicos situadas antes de la autorización respectiva, el desarrollador deberá evitar la interferencia, menoscabo o destrucción de dichas obras e instalaciones en virtud de la construcción y ubicación de las obras e instalaciones que realice.

Artículo 432.- La postería de la red de electrificación, alumbrado público, telefonía, señalamientos, indicadores o letreros de cualquier otro tipo, deberán ubicarse en las áreas ajardinadas de las banquetas, sin interferir el área de circulación norte y oriente; las instalaciones de telefonía y gas natural se ubicarán en las banquetas sur y poniente.

Las canalizaciones en general, tratándose de fraccionamientos nuevos, se deben autorizar previo a la construcción de las obras de urbanización.

Artículo 433.- JUMAPA determinará las especificaciones técnicas que regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes, así como la perforación de pozos, tanques de almacenamiento para agua potable, tratamiento de las descargas de aguas residuales y drenaje pluvial, lo cual deberá ser plasmado en el convenio respectivo. Las superficies que pretenda este organismo para la instalación de infraestructura para la dotación del servicio de agua potable y alcantarillado son independientes al área de donación.

Artículo 434.- Los servicios del sistema de agua potable y drenaje, así como el de energía eléctrica, deberán ser calculados de acuerdo a la población proyectada, con base en el número de lotes reales autorizados y considerando la densidad establecida en el PMDUOET.

Artículo 435.- Para la perforación de pozos requeridos y para el abastecimiento de agua potable en los desarrollos, se requerirá autorización por escrito de la CONAGUA, debiendo cumplir con las especificaciones técnicas que JUMAPA determine.

Artículo 436.- Las factibilidades emitidas por los organismos públicos, no constituirán en ningún momento autorización alguna para la realización de fraccionamientos o desarrollos en condominio.

Artículo 437.- Las edificaciones que se realicen en los fraccionamientos y en los desarrollos en condominio, deberán sujetarse a los lineamientos que señala el Título de las Construcciones del presente reglamento.

Capítulo II

De las Áreas de Donación.

Artículo 438.- Todos los tipos de fraccionamientos deberán contar con los porcentajes de las áreas de donación establecidos en el Artículo 416 del Código, con relación a la superficie total resultante después de sus afectaciones municipales indicadas en el dictamen de congruencia, las cuales contemplarán áreas verdes equipadas con mobiliario urbano, jardinería, arbolado e iluminación, de acuerdo a sus características de uso y destino. Los coeficientes urbanos en su origen del fraccionamiento se aplicarán sobre el total de la superficie de la poligonal autorizada y una vez lotificado se aplicarán estos coeficientes de forma individual a cada predio.

En ningún caso se tomarán como áreas de donación las vialidades, áreas para hitos o emblemas de identificación, andadores, esquinas, camellones ni sobrantes de predios de manzanas, así como áreas consideradas como restricciones o afectaciones derivadas del PMDUOET, a excepción de lo establecido en el Artículo 441 del presente reglamento.

Artículo 439.- El desarrollador está obligado a escriturar a favor del municipio las áreas de donación cumpliendo con los porcentajes establecidos en el Código y en el presente reglamento; especificando para ello las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes, debiendo incluir además la superficie correspondiente a las vialidades.

Artículo 440.- Del área total de donación de cada fraccionamiento, se destinará el cincuenta por ciento para equipamiento urbano en la zona.

El porcentaje restante será destinado para áreas verdes, en ningún caso se podrá realizar el cambio de uso o destino de las áreas verdes, ni se podrán enajenar, permutar o dar en comodato tales bienes.

Artículo 441.- En los fraccionamientos que sufran afectaciones derivadas del PMDUOET, declaratorias de reservas correspondientes, por instalaciones de equipamiento urbano o el trazo de vialidades urbanas, dichas afectaciones se podrán considerar hasta el cien por ciento como parte de donación a excepción de las secciones viales que el PMDUOET o el IMIPE establezca como restricciones federales.

Cuando un fraccionamiento sufra cualquier tipo de afectación municipal se reconocerá como área de donación el porcentaje del área afectada considerando para tal efecto la tabla anexa.

El Ayuntamiento por causas de interés público debidamente justificadas, tomando en cuenta las características de la zona, podrá autorizar hasta el cien por ciento como área de donación.

El porcentaje de donación a que se refiere el párrafo anterior se estipulará dentro del permiso de uso de suelo emitido por la Dirección de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio de uso habitacional popular o de interés social, que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados por el PMDUOET, no podrá ser menor del cincuenta por ciento la superficie que se considere como parte del área de donación; salvo los casos en que por acuerdo de Ayuntamiento se considere un porcentaje mayor.

Cuando un fraccionamiento sufra más de una afectación se reconocerá como área de donación el porcentaje mayor de acuerdo a la tabla de afectaciones del presente artículo.

TIPO DE AFECTACIÓN	PORCENTAJE
--------------------	------------

Continuidad de vialidades primarias	30%
Continuidad de vialidades secundarias	30%
Continuidad de vialidades colectoras	30%
Conservación de barrera de árboles existentes	25%
Conservación de patrimonio cultural o histórico	40%

Nota: todas las vialidades resultantes de una afectación en el dictamen de congruencia se les aplicara el 20% cuando no correspondan al tipo de vialidades establecidas.

Artículo 442.- La ubicación de las áreas de donación deberá propiciar la distribución y dosificación adecuada en función de las características urbanas del propio desarrollo y de la zona donde se ubique. Aclarando que dichas áreas siempre se consideraran con frente a la vía pública y en una sola superficie o poligonal, a excepción de aquella que las divida la misma vialidad

Artículo 443.- La ubicación de las áreas de donación se establecerá atendiendo a las necesidades del fraccionamiento o desarrollo en condominio, respecto a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes.

Artículo 444.- En las áreas de donación, el desarrollador deberá instalar descarga de aguas residuales y sistemas de aguas pluviales o tratadas tanto en el área de equipamiento como de área verde. Queda estrictamente prohibido utilizar las áreas de donación para la colocación de transformadores, pasos de infraestructura u otros elementos ajenos a la misma área y que sean utilizados para brindar cualquier tipo de servicio al fraccionamiento sin la autorización expresa del Ayuntamiento.

Artículo 445.- El desarrollador deberá entregar al municipio las áreas de donación destinadas al área verde y equipamiento urbano con: pavimentos, banquetas, gimnasios al aire libre, juegos infantiles y mobiliario urbano, previa autorización de la Dirección; así como las vialidades conforme a las especificaciones establecidas en la autorización de traza y urbanización, así como en el presente.

Las áreas destinadas para la dotación de equipamiento urbano, serán urbanizadas por el desarrollador de acuerdo a las características del proyecto. El IMIPE determinará el tipo de equipamiento urbano a que se destinarán estas áreas.

Artículo 446.- La DGMA considerará el tipo de vegetación de la región para las áreas verdes. El desarrollador del fraccionamiento de cualquier tipo deberá considerar en el diseño de las áreas verdes la paleta vegetal emitida por la DGMA.

Artículo 447.- No se permitirán accesos privados hacia las áreas de donación por parte de los lotes que colinden con éstas.

Artículo 448.- El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento del área de donación, programando la construcción de escuelas, parques, mercados, dispensarios y demás obras de servicio público y social, para beneficio del fraccionamiento o del centro de población en general, pudiendo celebrar convenios con asociaciones vecinales en los términos señalados por el Artículo 457 del Código.

Artículo 449.- La Dirección podrá autorizar que las áreas de equipamiento urbano se ubiquen fuera del fraccionamiento, siempre y cuando en la zona en que éste se localice, se encuentre satisfecho ese requerimiento. En este caso, la superficie a recibir por parte del municipio deberá ser equivalente al valor comercial incluyendo dotación de servicios y obras de urbanización del inmueble que, por dicho concepto, debería entregarle el desarrollador.

Artículo 450.- Tratándose de desarrollos en condominio, de uso habitacional el desarrollador deberá donar a favor del municipio lo correspondiente igual o mayor al cuatro por ciento de la superficie total del desarrollo fuera de la superficie condominal, conforme a lo establecido en el Código.

Artículo 451.- Las áreas de donación del desarrollo en condominio deberán ubicarse en los límites del desarrollo de tal forma que se pueda acceder a ellas por la vialidad urbana.

Capítulo III

De las Características y Especificaciones de los Fraccionamientos

Sección Primera

De los Fraccionamientos Comerciales.

Artículo 452.- Los fraccionamientos comerciales podrán ubicarse dentro o fuera de la zona urbana o de las áreas previstas para el crecimiento urbano, sus lotes serán destinados para usos comerciales, de almacenamiento y otros usos que no impliquen un proceso de transformación.

Artículo 453.- Los fraccionamientos comerciales deberán contar con las obras de urbanización previstas en el presente reglamento y cumplir además con las siguientes características:

- I. Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET;
- II. Área de carga y descarga;
- III. Cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido en el Título de las Construcciones del presente reglamento;
- IV. Área de servicios sanitarios;
- V. Contenedores de residuos orgánicos e inorgánicos, considerando los programas de separación y reciclaje de los mismos;
- VI. Bahías en el proyecto de vialidades;
- VII. Considerar ciclovías en los camellones de las vialidades primarias;
- VIII. Hidrantes contra incendios; y,
- IX. Módulo de vigilancia para la seguridad pública.

Artículo 454.- Los fraccionamientos comerciales deberán contar con el dictamen de la Dirección Municipal de Protección Civil y Bomberos.

Sección Segunda De los Fraccionamientos Turísticos, Recreativos – Deportivos.

Artículo 455.- Los fraccionamientos turísticos, recreativos-deportivos son aquellos en los que se fomentan actividades de esparcimiento y recreación, los cuales podrán estar ubicados tanto en las áreas previstas para crecimiento urbano como en las destinadas a reserva ecológica conforme a lo establecido en el PMDUOET y deberán tener las obras de urbanización previstas en el presente Reglamento y contar con las siguientes características:

- I. Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET;
- II. Cumplir los requerimientos establecidos en la Legislación Ambiental del Estado de Guanajuato y demás normatividades en la materia;
- III. Contar con las áreas necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal y vehicular que permitan el acceso a las instalaciones deportivas y a cada uno de los departamentos;
- IV. Delimitar el fraccionamiento por medio de una barda, siempre que no se interrumpan vialidades que se tengan previstas en él, debiéndose arbolar las áreas libres destinadas a este fin; y,
- V. Cajones de estacionamiento gratuito, de acuerdo a lo establecido en el Título de Construcciones del presente reglamento.

Sección Tercera De los Fraccionamientos Industriales, Comerciales y Mixtos.

Artículo 456.- Los fraccionamientos industriales, cualquiera que sea su tipo, deberán ajustarse a la normatividad aplicable en materia ambiental, a fin de que en ellos se controlen y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores, vibraciones y desperdicios contaminantes.

Artículo 457.- La coexistencia de los fraccionamientos de industria pesada o de riesgo será incompatible con zonas habitacionales.

Artículo 458.- El diseño y ejecución de los fraccionamientos o desarrollos en condominio que se destinen a uso industrial, deberán realizarse cumpliendo con lo establecido en las normas técnicas y el PMDUOET.

Artículo 459.- Además de tener las obras de urbanización previstas en el presente Reglamento, los fraccionamientos industriales deberán contar con las siguientes características:

- I. Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET;
- II. Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución;
- III. Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje pluvial, sanitario e industrial, que incluya planta de tratamiento de aguas residuales industriales y procesos para reciclar el agua en riego de áreas verdes;
- IV. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, para uso industrial, adoptando tecnologías o fotoceldas entre otros, para la sustentabilidad de la red;
- V. Pavimento de calles que soporte tráfico pesado;
- VI. Arbolado y jardinería en áreas de camellones, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- VII. Caseta de control y vigilancia;
- VIII. Hidrantes contra incendios;
- IX. Red para el suministro de gas natural;
- X. Contenedores para la separación de residuos en la fuente de generación; y,
- XI. Las demás que determinen las disposiciones legales correspondientes.

Artículo 460.- Los fraccionamientos industriales deberán contar con el dictamen de la Dirección Municipal de Protección Civil y Bomberos.

Sección Cuarta **De los Fraccionamientos Agropecuarios.**

Artículo 461.- Los fraccionamientos agropecuarios son aquellos que se ubican fuera de las zonas previstas para el crecimiento urbano, los que deberán cumplir

con las obras de urbanización previstas en el presente Reglamento y tendrán como mínimo las siguientes características:

- I. Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET;
- II. El aprovechamiento predominante para el uso del suelo será para actividades agropecuarias;
- III. Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución autónomas;
- IV. Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- V. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público, adoptando tecnologías eólicas y celdas fotovoltaicas;
- VI. Sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales, contando con procesos de reciclaje para el riego de sus áreas verdes;
- VII. Camino de acceso de acuerdo a la propuesta del desarrollador, respaldado por un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio certificado, en cuanto a pavimentación y alumbrado público;
- VIII. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, contando con sistemas para la captación y aprovechamiento de aguas pluviales para el riego y conservación de las áreas verdes; y,
- IX. Nomenclatura.

Sección Quinta

De la Habitación Popular o Interés Social.

Artículo 462.- Los lotes de los fraccionamientos destinados a habitación popular o interés social, deberán tener los frentes y superficies mínimas establecidas en el Código.

Este tipo de fraccionamientos se ubicará en zona urbana, así como en las áreas previstas para el crecimiento urbano.

Artículo 463.- En los fraccionamientos destinados a habitación popular o interés social se podrán realizar dos edificaciones independientes por cada lote condominal, considerando que solo se permitirán las viviendas dúplex en densidades H-3, H-3.5 y tríplex y/o cuádruplex en H-4 en lotes no menores de 10.00m de frente y 18.00m de fondo (Superficie de 180.00 metros cuadrados), y que cada edificación tenga un frente mínimo de cinco metros en una superficie de noventa metros cuadrados.

En este caso el desarrollador estará obligado a respetar las densidades que correspondan a la zona en que se ubique el fraccionamiento, así como a iniciar las obras de edificación simultáneamente a las de urbanización, y a no imponer como

obligación a los adquirientes, gastos comunes de mantenimiento. En caso de que el desarrollador solicite la aplicación de una densidad menor, esta aprobación será sujeta a Dictamen de Ayuntamiento, solicitado ante el IMIPE.

Previo al permiso de venta, el desarrollador solicitará a la Tesorería Municipal la apertura de una clave catastral para cada uno de los lotes que conforman el fraccionamiento o desarrollo en condominio, acorde al proyecto de traza autorizado por la Dirección.

Artículo 464.- Las áreas de donación para este tipo de desarrollos deberán incluir áreas verdes reforestadas y equipadas, así como áreas destinadas a paraderos de transporte y equipamiento urbano.

Artículo 465.- El desarrollador del fraccionamiento podrá diseñar prototipos de vivienda para personas con discapacidad.

Artículo 466.- Los fraccionamientos destinados a habitación popular, deberán contar con las obras mínimas de infraestructura pública previstas en el presente reglamento; asimismo el desarrollador deberá implementar tecnologías sustentables que aseguren la disminución en el consumo de energía eléctrica, gas y agua.

Artículo 467.- El diseño del prototipo de vivienda sugerido por el desarrollador para este tipo de desarrollos deberá plantear alternativas de crecimiento en donde la imagen del desarrollo se conserve; por lo que el desarrollador deberá entregar al adquirente en el contrato de compra venta los prototipos de crecimiento de vivienda.

Artículo 468.- El procedimiento constructivo de urbanización progresiva, de los fraccionamientos de esta sección, se podrá autorizar previo estudio socioeconómico, debiendo cumplir con lo siguiente:

- I. Los lotes deberán ser unifamiliares con los frentes y superficies mínimas establecidas en el Código;
- II. Red de agua potable, para lo cual se deberá obtener el convenio respectivo con JUMAPA a fin de que se garantice el suministro y abastecimiento de agua potable. El abastecimiento de agua podrá ser por medios alternativos autorizados por JUMAPA;
- III. Red de drenaje, la cual deberá contar con la aprobación de JUMAPA en los mismos términos de la fracción anterior;
- IV. Red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y acometidas domiciliarias, adoptando el empleo de tecnologías eólicas y solares;
- V. Las vialidades deberán estar delimitadas por guarniciones;
- VI. Nomenclatura y número oficial;

- VII. Proyecto ejecutivo de trazo, secciones, nivelación y deslinde de las obras mínimas de infraestructura, autorizados por la Dirección; y,
- VIII. Los lotes tendrán accesibilidad por las vialidades consideradas en el proyecto autorizado por la Dirección.

Artículo 469.- La urbanización progresiva podrá ejecutarse por secciones, debiendo comenzar con la introducción al cien por ciento del agua potable y drenaje sanitario.

Si la urbanización se realiza por secciones, la misma deberá iniciar por la parte más próxima a las redes de los servicios públicos para lograr su pronta incorporación a la infraestructura pública. El resto de las obras de urbanización se realizarán en los plazos que se establezcan en el permiso de urbanización respectivo.

Sección Sexta **De los Fraccionamientos Campestres.**

Artículo 470.- Los fraccionamientos campestres de tipo rústico y residencial deberán estar ubicados fuera de la zona de crecimiento de la ciudad y tendrán como mínimo las siguientes características:

- I. Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET;
- II. Los lotes serán destinados para uso habitacional y huertos familiares;
- III. La imagen del fraccionamiento será propuesta por el desarrollador y aprobada por la Dirección;
- IV. En caso de fraccionamientos campestres tipo rústico, el desarrollador deberá presentar ante la Dirección un estudio urbanístico zonal, a efecto de que el desarrollo se integre a la comunidad rural respetando sus características;
- V. Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución autónomas;
- VI. Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- VII. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público sustentable a través de tecnologías solares y eólicas;
- VIII. Sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales, mediante el reciclado y tratamiento previo para riego de áreas verdes;
- IX. Camino de acceso de acuerdo a la propuesta del desarrollador, respaldado por un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio certificado, en cuanto a pavimentación y alumbrado público;
- X. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin; y,
- XI. Nomenclatura.

Capítulo IV

De los Desarrollos en Condominio.

Artículo 471.- El funcionamiento de los desarrollos a que se refiere este capítulo se sujetará a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de condominios, en cuanto al régimen de propiedad en condominio, debiendo cumplir asimismo con lo dispuesto en el presente reglamento y demás disposiciones legales aplicables a la materia.

Artículo 472.- La clasificación de los desarrollos en condominio será conforme a lo establecido en el Código.

Artículo 473.- Los desarrollos en condominio deberán cumplir con las disposiciones técnicas que conforme al presente reglamento correspondan a los diferentes tipos de fraccionamientos.

Artículo 474.- Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo deberán tener además de las obras mínimas de infraestructura señaladas en el Artículo 423 del presente reglamento, las siguientes:

- I. El desarrollo deberá delimitarse por medio de barda, siempre que no se interrumpan las vialidades existentes o las que se tengan previstas en el PMDUOET;
- II. Accesos necesarios a la vialidad urbana, así como salidas de emergencia según las necesidades del desarrollo;
- III. Áreas de circulación peatonal en áreas comunes;
- IV. Áreas verdes reforestadas y equipadas conforme a las especificaciones que determine la Dirección;
- V. Contenedores de residuos orgánicos e inorgánicos que colinden con la vialidad urbana sin invadirla, considerando procesos de separación y reciclaje de estos, de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas en el presente reglamento;
- VI. Las vialidades internas deberán tener una sección mínima de 14 metros en sus accesos y colindantes al mismo y de 12 metros las siguientes de acuerdo a lo indicado en el Artículo 33 del presente reglamento, incluyendo superficie de rodamiento y banquetas que corresponda al tipo de desarrollo;
- VII. Contarán con áreas de estacionamiento de acuerdo a las Normas Técnicas Complementarias.
- VIII. Instalaciones de agua potable que permitan la prestación del servicio para cada una de las viviendas, locales, departamentos o unidades habitacionales;
- IX. Instalaciones y equipos de seguridad para atención de emergencias;
- X. Espacios disponibles para estacionamiento de vehículos, de tal forma que cada vehículo pueda salir a la vialidad urbana o área de circulación

enlazada con aquella, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;

- XI. En los desarrollos en condominio para uso industrial y comercial, cada local contará con área de estacionamiento para realizar maniobras de carga y descarga; y,
- XII. En los desarrollos en condominio para uso comercial, se deberán instalar servicios de sanitarios públicos.

Artículo 475.- En los desarrollos en condominio habitacionales no se podrán edificar un número de departamentos o viviendas que exceda la densidad de población establecida en el PMDUOET.

Artículo 476.- En los desarrollos en condominio de uso habitacional, se deberán construir andadores que sirvan de enlace entre los edificios y se encuentren ubicados entre las áreas verdes.

Artículo 477.- Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o unidades que los integren, deberán contar con áreas verdes y áreas de equipamiento urbano, de acuerdo a lo siguiente:

NÚMERO DE VIVIENDAS	AREAS VERDES	ÁREAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO URBANO (AMENIDADES)
3-24	4%	2.5% 1.6	1.5% 2.4
25-100	4%	2.0% 1.6	2.0% 2.4
100-MAS	4%	1.5% 1.6	2.5% 2.4

Artículo 478.- Los desarrollos en condominio de acuerdo a su uso tendrán las siguientes características:

I. Condominio para uso comercial:

- a) Los condominios horizontales deberán contar con áreas verdes a razón de cuatro por ciento de la superficie total del predio en la cual se deberán contemplar áreas para la recolección de residuos orgánicos e inorgánicos; y,
- b) Los condominios verticales deberán sujetarse a lo dispuesto en el título de las construcciones del presente reglamento y en el PMDUOET.

- II. Condominio para uso industrial: En la construcción de condominios para industria ligera, mediana y pesada se deberá dejar prevista un área del cinco por ciento del total del predio a desarrollar, distribuido en un dos por ciento para área verde y tres por ciento para equipamiento urbano.

Artículo 479.- Las superficies que se determinen en el proyecto como áreas verdes deberán considerarse como áreas comunes del régimen en condominio y las áreas que se destinen para equipamiento urbano deberán escriturarse a favor del municipio.

Artículo 480.- Las áreas de uso común de los desarrollos en condominio deberán estar acondicionadas conforme al uso autorizado y se señalará dicho uso en el documento que contenga el diseño urbano del conjunto, en la escritura constitutiva del régimen, así como en su reglamento interior.

Artículo 481.- Los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de energía eléctrica, alumbrado, agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, o cualquier otro servicio, que se alojen al interior de los desarrollos en condominio, debidamente identificados en los proyectos ejecutivos aprobados por los organismos operadores respectivos, serán propiedad del condominio, siendo responsabilidad de los condóminos su operación y mantenimiento preventivo y correctivo en los términos de su reglamento interno correspondiente.

Artículo 482.- Dentro de los fraccionamientos señalados en el presente reglamento, podrán desarrollarse condominios de uso comercial, los cuales se sujetarán a los requisitos y trámites establecidos en el presente reglamento y demás disposiciones legales en la materia.

Capítulo V

De las obras de Urbanización y Edificación, su Revisión y Entrega Recepción

Artículo 483.- Una vez iniciadas las obras de urbanización o edificación en su caso, la bitácora deberá permanecer en la obra, a disposición de los supervisores facultados por la Dirección, de lo contrario, el desarrollador se hará acreedor a las sanciones establecidas en el presente reglamento.

Artículo 484.- Concluidas las obras de urbanización, de la totalidad o de las etapas autorizadas, el desarrollador deberá solicitar la entrega-recepción de obras y servicios a la Dirección, en el caso de alumbrado público para realizar su entrega deberá garantizar una habitabilidad del 90%.

Artículo 485.- La Dirección, JUMAPA y Servicios Municipales, recibirán en forma independiente cada una de las obras de urbanización o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, sin necesidad de que los desarrolladores entreguen dichas obras o servicios en un solo acto.

Para el caso de alumbrado se deberá realizar la entrega recepción de los circuitos eléctricos por subestación.

Artículo 486.- A la terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento o de la etapa correspondiente, así como aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a la Dirección, a JUMAPA, a Servicios Municipales y Obras Públicas, la recepción de obras y servicios públicos, respectivamente, debiendo presentar para tal efecto la bitácora de obra concluida, firmada por el perito supervisor, dentro de los veinte días hábiles siguientes al cierre de la misma. La entrega de las obras y servicios se podrá realizar en un solo acto o en actos individuales por cada servicio o dependencia.

Artículo 487.- El desarrollador deberá presentar a la Dirección para tal efecto los siguientes documentos:

- I. Acta de entrega-recepción de la Dirección de Servicios Municipales en la que señale que la red de alumbrado público y las áreas de recolección de residuos, han sido entregadas satisfactoriamente;
- II. Acta de entrega-recepción de CFE, en la que se señale que las redes de energía eléctrica han sido entregadas satisfactoriamente;
- III. Acta de entrega-recepción de JUMAPA, en la que se señale que las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado y en su caso colectores pluviales, han sido entregados satisfactoriamente;
- IV. Libro de Bitácora de obra foliado y encuadernado con datos y referencias generales de la obra en el cual se anotaron los avances de obra, materiales empleados, los procedimientos generales de construcción y control de calidad de las obras de urbanización, así como la descripción de modificaciones y/o detalles definidos durante la ejecución de la obra, de acuerdo al programa de obra ingresado ante la Dirección; y,
- V. Garantizar el funcionamiento y la conservación de las obras de urbanización, así como responder de los vicios ocultos de las mismas, de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 488.- Una vez recibida la solicitud, la Dirección deberá citar al desarrollador, al organismo operador y a las dependencias o entidades competentes, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, a efecto de que se realice la inspección final de las obras de urbanización y edificación de los fraccionamientos y de equipamiento.

Artículo 489.- En los casos de fraccionamientos campestres o agropecuarios, solamente podrán ser objeto de entrega-recepción, las vialidades y obras de urbanización contempladas en el PMDUOET; así como las que se ejecuten en las vías de enlace con la zona urbanizada más próxima, previo cumplimiento de las especificaciones técnicas que se señalen en los permisos de urbanización o edificación correspondiente.

Artículo 490.- En los desarrollos en condominio y fraccionamientos turísticos, recreativos-deportivos, la conservación, el mantenimiento preventivo y correctivo de las obras de urbanización, instalaciones destinadas a los servicios públicos, así como el pago de estos servicios, estarán a cargo del desarrollador y en su momento de los adquirentes. Esta obligación deberá hacerse constar en el contrato de compraventa respectivo.

Artículo 491.- En el caso de los desarrollos en condominio procederá la recepción solamente respecto de las vialidades urbanas.

Artículo 492.- En caso de existir observaciones por parte de JUMAPA, direcciones auxiliares o de la Dirección, el desarrollador dispondrá del plazo que le fije esta última para subsanarlas; dicho plazo no podrá exceder de noventa días naturales. En caso de no cumplir con el plazo señalado, se tendrá por desechada la solicitud de entrega-recepción.

En caso de no existir observaciones, la Dirección autorizará la entrega-recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano.

Artículo 493.- En tanto la Dirección no apruebe la recepción de las obras de urbanización o edificación y equipamiento urbano, el desarrollador estará obligado a corregir los desperfectos, reparaciones o reposiciones que procedan conforme a las indicaciones que determinen la Dirección y los organismos operadores y auxiliares.

Conforme a lo anterior, el desarrollador continuará cubriendo los gastos relativos al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización o edificación, así como a la prestación de los servicios públicos.

Artículo 494.- Tratándose del monto de la garantía fijada en este reglamento el desarrollador deberá realizar el depósito ante la Tesorería Municipal previo a la emisión del dictamen final de la entrega-recepción de las obras, que en su caso emita la Dirección.

Capítulo VI De la División de Predios.

Artículo 495.- Para autorizar la división de predios, el interesado deberá presentar la solicitud por escrito ante la Dirección, en términos del Artículo 729 de este reglamento, debiendo observar para el caso de inmuebles ejidales sobre los que se haya adquirido el dominio pleno, el respeto a favor del municipio el derecho de preferencia a que refiere la Ley Agraria.

Artículo 496.- 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 PMDUOET, y;
- II. El destino de las fracciones no presente impedimentos para su utilización posterior y no generen incompatibilidad futura de acuerdo a los usos o destinos, señalados en el PMDUOET.

Artículo 497.- Una vez autorizada la división solamente se autorizará en las divisiones, el uso del suelo previsto en el PMDUOET.

Artículo 498.- No se autorizarán divisiones de predios en los siguientes casos:

- I. Cuando resulten áreas con una superficie o un frente menor al que indique el PMDUOET;
- II. Cuando en caso de llevarse a cabo la división se requiera el trazo de la vialidad urbana, obras de urbanización o dotación de servicios públicos adicionales a los ya instalados; y,
- III. Cuando pretenda llevarse a cabo en fraccionamientos autorizados.

Artículo 499.- La división de predios implica la actualización del valor fiscal del predio, para efectos del pago del impuesto predial y en su caso, de traslación de dominio.

Capítulo VII

De las Normas Técnicas.

Artículo 500.- Las guarniciones deberán cumplir con las secciones y especificaciones siguientes:

- I. De concreto de forma trapezoidal. - Tendrán un ancho mínimo de veinte centímetros de base, quince centímetros de corona y cuarenta centímetros de altura; utilizando concreto hidráulico con una resistencia mínima a la compresión de $f'c=200\text{kg/cm}^2$ y juntas de dilatación a cada tres metros máximos;
- II. De concreto de forma integral o pecho de paloma. - Tendrán un ancho mínimo de cuarenta centímetros de base, treinta centímetros de altura con unión a la banquetta y quince centímetros de peralte en la unión con el pavimento; utilizando concreto hidráulico con una resistencia mínima a la compresión de $f'c=200\text{kg/cm}^2$ y juntas de dilatación a cada tres metros máximos;
- III. De piedra laja. - Deberán construirse con un peralte mínimo de treinta y tres centímetros, de los cuales quince centímetros sobresaldrán del nivel pavimento. La laja deberá ser de un espesor mínimo de ocho centímetros con una resistencia mínima a la compresión de $f'c=150\text{kg/cm}^2$ en estado húmedo y diez por ciento máximo de intemperismo acelerado; se deberá asentar sobre una base de tepetate

- de diez centímetros de espesor compactado al noventa por ciento de su PVSM y juntado con mortero cemento-arena en proporción 1:4; y,
- IV. Todas las guarniciones quedarán integradas a la sección del área de banqueteta.

Artículo 501.- Las banquetetas deberán cumplir con las secciones y especificaciones siguientes:

- I. Banquetas de concreto hidráulico. - Deberán desplantarse sobre una base de tepetate de treinta centímetros de espesor compactado al noventa por ciento de su PVSM. Tendrán un ancho mínimo de dos metros veinte centímetros, pavimentando un metro con cincuenta centímetros y el resto será una franja ajardinada o arriate. Serán de concreto hidráulico con una resistencia mínima a la compresión de $f'c=150\text{kg/cm}^2$ con un espesor mínimo de ocho centímetros acabado escobillado y volteador perimetral; juntas de dilatación a cada un metro con cincuenta centímetros máximo;
- II. Banquetas de adoquín de concreto hidráulico. - Deberán tener un espesor mínimo de seis centímetros con una resistencia mínima a la compresión de $f'c=180\text{kg/cm}^2$ en estado húmedo con un máximo de absorción, densidad aparente a los dos puntos tres por ciento mínimo y diez por ciento máximo de intemperismo acelerado. Se deberá asentar sobre una cama de arena fina de cinco centímetros de espesor que deberá estar sobre una base de tepetate de veinte centímetros de espesor compactado al noventa por ciento de su PVSM. A esta base se le aplicará un riego de impregnación con asfalto fm-2 en proporción de 1.75 lt/m² con espesor mínimo de cuatro milímetros. Una vez asentado el adoquín de concreto, se sellarán las juntas de construcción con arena fina libre de agregados; y,
- III. Banquetas de piedra laja. - Se deberá utilizar piedra laja con un espesor de seis centímetros y una resistencia mínima a la compresión de $f'c=150\text{kg/cm}^2$ en estado húmedo y diez por ciento máximo de intemperismo acelerado; se deberá asentar sobre una base de tepetate de cuarenta centímetros de espesor compactado al noventa por ciento de su PVMS, junteada con mortero cemento-arena en proporción 1:4 y emboquillada con lechada de cemento gris.

Artículo 502.- Rampas para personas con discapacidad.- Deberán desplantarse sobre una capa de tepetate de treinta centímetros de espesor mínimo compactada al noventa por ciento de su PVSM; serán de concreto hidráulico $f'c=150\text{kg/cm}^2$ armado con malla electrosoldada 6-6x10/10, de un metro con veinte centímetros de ancho y un metro de desarrollo, dejando un desvanecimiento de treinta centímetros a cada extremo de la rampa del lado de la banqueteta, terminando en cero del lado del arroyo, con acabado escobillado grueso.

Artículo 503.- Las guarniciones, en área de camellón y en las áreas de donación deben ser de forma trapezoidal.

Artículo 504.- Todas las guarniciones, así como las rampas para personas con discapacidad deberán señalizarse con la aplicación de pintura color amarillo tráfico.

Artículo 505.- La superficie de rodamiento, en función del material con que se vayan a construir deberá cumplir con las siguientes especificaciones mínimas:

- I. Losas de concreto hidráulico: Sobre la base impregnada se colarán las losas con un espesor mínimo de quince centímetros con una resistencia mínima a la compresión de $f_c=250\text{kg/cm}^2$ y no mayores de doce metros cuadrados con acabado antiderrapante y juntas de dilatación selladas;
- II. Carpetas asfálticas por el sistema de mezcla en el lugar que se construyen en plataforma de trabajo mediante el mezclado, tendido y compactado de materiales pétreos y un material asfáltico. Este tipo de carpetas deberán cumplir con el siguiente procedimiento y especificaciones:
 - a) Riego de impregnación en proporción de 1.75 lt/m^2 con asfalto rebajado del tipo fm1 ó emulsión asfáltica de rompimiento lento aplicado en superficie previamente barrida;
 - b) Riego de liga. La base impregnada debe ser barrida para dejarla exenta de materias extrañas y polvo; además, no debe haber material asfáltico encharcado, y sobre esta capa se deberá aplicar un riego de liga con asfalto fr-3 ó emulsión asfáltica de rompimiento rápido en proporción 1.5 a 1.7 lt/m^2 ;
 - c) Carpeta. - Deberá ser de un espesor mínimo de cinco centímetros elaborada con asfalto fr-3 ó emulsión asfáltica de rompimiento rápido y material pétreo de un tamaño máximo de diecinueve milímetros ($3/4"$) y compactada al noventa y cinco por ciento de su PVSM; y,
 - d) Riego de sello. - Sobre la carpeta se aplicará un riego de sello con asfalto fr-3 ó emulsión asfáltica de rompimiento rápido en proporción de 0.8 a 1.00lt/m^2 material pétreo 3-C en proporción de 9 a 11 lt/m^2 . Se permitirá una permeabilidad máxima de diez por ciento.
- III. Carpeta de concreto asfáltico. - Serán construidas mediante el tendido y compactación de mezcla elaborada en caliente en una planta estacionaria utilizando cementos asfálticos, con el siguiente procedimiento y especificaciones:
 - a) Riego de impregnación en proporción de 1.75 lt/m^2 con asfalto rebajado del tipo fm1 ó emulsión asfáltica de rompimiento lento aplicado en superficie previamente barrida;
 - b) Riego de liga. - Sobre la base impregnada se deberá tener un riego de liga con asfalto fr-3 ó emulsión asfáltica de rompimiento rápido en proporción 1.5 lt/m^2 ;

- c) Carpeta. - Deberá ser de un espesor mínimo de cinco centímetros elaborada en caliente en planta estacionaria con cemento asfáltico y material pétreo de un tamaño máximo de diecinueve milímetros (3/4") y compactada al noventa y cinco por ciento de su PVSM;
 - d) El concreto asfáltico deberá tenderse con maquina especial de propulsión propia con dispositivos que permitan ajustar el espesor y ancho de la mezcla tendida. La temperatura de la mezcla debe ser de cien grados Celsius mínimo; y,
 - e) Riego de sello. - Sobre la carpeta se aplicará un riego de sello con asfalto fr-3 ó emulsión asfáltica de rompimiento rápido en proporción de 0.8 a 1.00 lt/m² material pétreo 3-C en proporción de 11 lt/m². Se permitirá una permeabilidad máxima de diez por ciento.
- IV. Superficie de rodamiento con adocreto de concreto hidráulico con el siguiente procedimiento: Sobre la base impregnada se tenderá una cama de arena fina de cinco centímetros de espesor sobre la cual se colocará el adocreto de concreto con un espesor mínimo de ocho centímetros y una resistencia a la compresión de $f'c=250\text{kg/cm}^2$ en estado húmedo con un máximo de absorción; densidad aparente al dos punto tres por ciento mínimo y diez por ciento máximo de intemperismo acelerado. Una vez asentado el adocreto de concreto, se sellarán las juntas de construcción con arena fina; y,
- V. Superficies de rodamiento con piedra bola se utilizará piedra bola de río con un diámetro promedio máximo de doce centímetros. La piedra se asentará sobre la base impregnada con entrecalle a cada metro máximo con un bombeo de dos por ciento mínimo; se junteará con tepetate y se planchará con aplanadora de diez a doce toneladas o bien con compactador neumático. Deberán colocarse huellas de rodamiento de concreto hidráulico con una resistencia mínima a la compresión de $f'c=250\text{kg/cm}^2$ con un espesor mínimo de quince centímetros y sesenta centímetros de ancho con acabado antiderrapante y juntas de dilatación selladas a cada un metro.

Artículo 506.- En las superficies de rodamiento revestidas, el revestimiento de arroyo se permitirá únicamente en los fraccionamientos campestres rústicos y deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- I. Limpia y despalme para proceder el trazo;
- II. Apertura de caja a nivel de acuerdo al proyecto; La Dirección determinará lo procedente con base al análisis del estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio certificado;
- III. Terracerías. Se deberá nivelar el terreno natural realizando las obras de corte y relleno necesarias para dar nivel de sub-rasante. Después se procederá a escarificar el terreno natural a una profundidad mínima de quince centímetros para después mezclar y compactar con la humedad óptima hasta lograr un mínimo de noventa por ciento de su PVSM; y,

- IV. Revestimiento. Deberá ser de un espesor mínimo de quince centímetros compactada al noventa y cinco por ciento PVSM. Deberá ser de material seleccionado y de características físicas apropiadas utilizando el equipo adecuado para su compactación y aplicación de humedad óptima de acuerdo al estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio certificado.

Artículo 507.- En los fraccionamientos campestres se deberá resolver el desalojo de aguas pluviales construyendo pequeñas cunetas a ambos lados del arroyo de las calles. Estas cunetas deben estar cubiertas con piedra bola de río, piedra laja o algún otro material pétreo o en su caso de mortero cemento-arena en proporción 1:4 a fin de proteger el cuerpo de terracerías de la erosión o deslave. El recubrimiento deberá prolongarse mínimo cuarenta centímetros hacia las zonas previstas para banquetas y hacia el arroyo de la calle y serán medidos a partir de las orillas de la cuneta.

Artículo 508.- En todo fraccionamiento o desarrollo en condominio deberá colocarse por parte del desarrollador la nomenclatura de calles y señalización vial sin que obstruyan para su visibilidad árboles u otras estructuras de mobiliario urbano e infraestructura y que a la vez estos no bloqueen el paso del peatón ni rampas para personas con discapacidad. Por lo que deberán cumplir con lo siguiente:

I. Respecto a la nomenclatura de las calles:

- a) Los postes serán de perfil tubular de fierro de dos por dos pulgadas, pintados con material anticorrosivo color negro. Se colocarán en las esquinas de las banquetas, ahogados mínimo diez centímetros en acabado final de las mismas;
- b) La placa de nomenclatura será de lámina de aluminio calibre catorce, de sesenta centímetros por treinta centímetros; fijada al poste con pernos de aluminio o fierro tropicalizado; impresión reflejante en color blanco y letreros en serigrafía color negro. Letra tipo arial o similar en mayúsculas. Deberá colocarse a una altura de dos metros con cuarenta centímetros a partir del nivel de la banqueta;
- c) El rotulado de la placa de nomenclatura deberá indicar nombre de la calle del fraccionamiento y el código postal; y,
- d) No se permitirá la colocación de placas adosadas a las fachadas, ni rotulados en las guarniciones.

II. Respecto a la señalización vial:

- a) Los postes serán de ptr tipo verde. Se colocarán en las esquinas de las banquetas, anclados a una profundidad mínima cincuenta centímetros en acabado final de las mismas;
- b) La placa del señalamiento será de lámina galvanizada calibre dieciséis, de sesenta y un centímetros por sesenta y un centímetros; fijada al poste con pernos de aluminio o fierro tropicalizado;

- c) Los señalamientos preventivos deberán ser de impresión reflejante de alta intensidad en color amarillo tráfico y la simbología en serigrafía color negro. Deberá colocarse a una altura de dos metros a partir del nivel de la banqueta;
- d) Los señalamientos restrictivos deberán ser de impresión reflejante de alta intensidad en color blanco la simbología en serigrafía color rojo bermellón y negro. Deberá colocarse a una altura de dos metros a partir del nivel de la banqueta y;
- e) Los señalamientos informativos deberán ser de impresión reflejante de alta intensidad en color azul turquesa y la simbología en serigrafía color blanco, rojo o negro, dependiendo del señalamiento. Deberá colocarse a una altura de dos metros a partir del nivel de la banqueta;

Artículo 509.- La Dirección General de Tránsito y Policía Vial aprobará el sentido y entramado vial.

Artículo 510.- En los fraccionamientos y desarrollos en condominio destinados a habitación, deberán preverse áreas de retiro y recolección de basura orgánica e inorgánica de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- I. Deberán ubicarse en la entrada o entradas del fraccionamiento o desarrollo en condominio de tal manera que el camión recolector acceda fácilmente;
- II. Las dimensiones mínimas de los lotes de servicio serán:
 - a. Lotes de dos contenedores: fondo de once metros con sesenta centímetros y ancho de ocho metros con treinta centímetros;
 - b. Lotes de tres contenedores: fondo de once metros con sesenta centímetros y ancho de diez metros con sesenta centímetros; y,
 - c. Lotes de cuatro contenedores: fondo de once metros con sesenta centímetros y ancho de trece metros con veinte centímetros.
- III. En los lotes de servicio deberán ubicarse un mínimo de dos contenedores y un máximo de cuatro;
- IV. La capacidad de los contenedores deberá ser.- volumétrica de dos metros sesenta centímetros cúbicos y en peso de cuatrocientos dieciséis kilogramos;
- V. Las dimensiones básicas del contenedor deberán tener de ancho un metro con sesenta centímetros, de largo dos metros con diez centímetros y de alto un metro con quince centímetros;
- VI. El número de contenedores a ubicarse en el fraccionamiento o desarrollo en condominio será con base en las viviendas que lo integren, de acuerdo a lo siguiente:
 - a. En los fraccionamientos o desarrollos en condominio que cuenten con menos de ciento cincuenta viviendas, se considerarán dos contenedores que permitan la clasificación de residuos orgánicos e inorgánicos;

- b. En los fraccionamientos o desarrollos en condominio que tengan de ciento cincuenta y una viviendas a doscientos veinticinco viviendas, se considerarán tres contenedores que permitan la clasificación de residuos, uno para orgánicos y dos para inorgánicos;
 - c. En los fraccionamientos o desarrollos en condominio que tengan más de doscientas veintiséis viviendas, se considerarán cuatro contenedores que permitan la clasificación de residuos, uno para orgánicos y tres para inorgánico; y,
 - d. Se agregará uno contenedor por cada setenta y cinco viviendas o fracción de setenta y cinco viviendas de que conste el fraccionamiento o desarrollo en condominio.
- VII. El número de lotes de servicios necesarios en un fraccionamiento o desarrollo en condominio será con base en el número de viviendas de que conste, de acuerdo a lo siguiente:
- a. En los fraccionamientos o desarrollos en condominio que cuenten con menos de ciento cincuenta viviendas, se considerará un lote de servicio;
 - b. En los fraccionamientos o desarrollos en condominio que tengan de ciento cincuenta y una viviendas a trescientas viviendas, se considerarán dos lotes o bien un lote si éste fue dimensionado para tener cuatro contenedores;
 - c. En los fraccionamientos o desarrollos en condominio que tengan de trescientas un viviendas a cuatrocientas cincuenta viviendas, se considerarán tres lotes con dos contenedores cada uno;
 - d. En los fraccionamientos o desarrollos en condominio que tengan de cuatrocientas cincuenta y una viviendas a seiscientas viviendas, se considerarán cuatro lotes o bien dos lotes de servicios si estos fueron dimensionados para cuatro contenedores; y,
 - e. Se deberá agregar un lote de servicio por cada ciento cincuenta viviendas o fracción si éste se dimensionó para dos contenedores o un lote de servicio por cada trescientas viviendas o fracción si el lote de servicio se dimensionó para cuatro contenedores.
- VIII. El margen en las colindancias de los lotes de servicios será:
- a. Corredor de acceso de usuarios será de un metro con treinta centímetros de ancho;
 - b. Del área de contenedores a la barda perimetral del fondo de un metro y;
 - c. En la colindancia opuesta al corredor de acceso de los usuarios del lote de un metro.
- IX. Los lotes de servicio deberán contar con una barda perimetral de tres metros de altura con una cadena de liga en la cimentación, con castillos en tramos no mayores de tres metros con cincuenta centímetros y cadena de cerramiento;
- X. Los accesos al lote de servicio serán:
- a. Para el corredor de acceso a usuarios, de un metro con treinta centímetros de ancho; y,

- b. Para el acceso del camión recolector, de seis metros de ancho.
- XI. El portón de acceso del camión recolector tendrá las siguientes características:
 - a. Debe ser de seis metros de ancho en dos hojas iguales y a la vez cada hoja debe plegarse en dos hacia adentro del lote de servicio;
 - b. El portón debe fabricarse con material desplegado o similar, que permita ver los contenedores desde la calle, estando el portón cerrado; y,
 - c. La puerta de acceso para los usuarios del lote de servicio debe ser de un metro con treinta centímetros de ancho de material desplegado o similar.

Artículo 511.- La construcción de redes de alumbrado público en los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberá sujetarse a los lineamientos y especificaciones técnicas que para tal efecto determine la Dirección Alumbrado Público.

Artículo 512.- La construcción de las redes de la infraestructura deberá sujetarse a lo siguiente:

- I. Para la red de electrificación de la CFE, la excavación será a cincuenta centímetros del nivel de banquetta terminada (NBT) y a setenta centímetros de separación del paramento;
- II. Para la red de gas natural la excavación será a sesenta centímetros del nivel de banquetta terminada (NBT) y a un metro de separación de la guarnición;
- III. Para la red de servicio telefónico la excavación será a treinta centímetros del nivel de banquetta terminada (NBT) y a treinta centímetros de separación del paramento;
- IV. Para la red de agua potable la excavación será a setenta centímetros del nivel de banquetta terminada (NBT) y un metro veinte centímetros de separación del paramento; y,
- V. Para la red de tele cable la excavación será a cincuenta centímetros del nivel de banquetta terminada (NBT) y separación al costado de la línea de CFE en su lado más próximo al arroyo.

Artículo 513.- La canalización de las instalaciones deberá ser subterránea y previo a las obras de urbanización.

Capítulo VIII

De las Obligaciones de los Desarrolladores.

Artículo 514.- El desarrollador tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Cumplir las normas técnicas establecidas en el presente reglamento;
- II. Cumplir y ejecutar las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados por la Dirección, organismos operadores o auxiliares realicen, respecto a la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que les correspondan;
- III. Ejecutar en su caso y por su cuenta, en tiempo y de acuerdo a las especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan; de acuerdo al proyecto definitivo de fraccionamiento o desarrollo en condominio que se le haya autorizado;
- IV. Iniciar en tiempo las obras de urbanización previa autorización de la Dirección;
- V. Escriturar a favor del municipio las áreas de donación previstas en el código y en este reglamento;
- VI. Pagar en tiempo y forma las cargas fiscales que le correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal correspondiente;
- VII. Abstenerse de presentar para inscripción ante el Registro Público de la Propiedad cualquier permiso o autorización relacionada con el trámite y ejecución de algún fraccionamiento o desarrollo en condominio, diferente al permiso de venta;
- VIII. Urbanizar la o las vialidades de acceso al fraccionamiento o desarrollo, de acuerdo a los requerimientos establecidos en el permiso de uso de suelo, así como en la autorización de traza y permiso de urbanización;
- IX. Incluir los datos de la autorización de la traza y permiso de venta en todos los actos jurídicos de traslación de dominio que deriven del desarrollo que se trate;
- X. Mantener en la obra, en un lugar fijo y en forma permanente, los libros de bitácora debidamente foliados y autorizados por la Dirección, desde el inicio de actividades hasta la conclusión de las obras de urbanización;
- XI. Informar por escrito a la Dirección respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- XII. Informar por escrito a los adquirentes sobre las responsabilidades respecto a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización de las áreas de uso común, así como del pago de los servicios públicos;
- XIII. Liberar a su costa, el derecho de vía requerido para la construcción y vialidades autorizadas en el permiso de uso de suelo, de acuerdo a la normatividad aplicable en materia de vías generales de Comunicación;
- XIV. Para la realización de cualquier tipo de publicidad o anuncio, se sujetará a lo establecido en el título de anuncios de este reglamento; y,
- XV. Las demás que se deriven de las disposiciones legales correspondientes.
- XVI. Todos los fraccionamientos una vez obtenidos sus permisos de venta y autorizado su calendario para conclusión de obra, deberán tramitar la

municipalización y/o entrega del fraccionamiento en su etapa correspondiente ante la Dirección de Desarrollo Urbano en un plazo no mayor a 6 meses después de la fecha de terminación considerada en el calendario de obra, el cual puede ser prorrogable hasta en 1 ocasión siempre y cuando su fianza este vigente.

De no cumplir con lo estipulado será sujeto a las sanciones correspondientes establecidas en la propia fianza, en el ROT y en el Código de Ordenamiento Territorial

La fecha de recepción final dependerá de las dependencias involucradas y de las observaciones indicadas por las mismas al desarrollador las mismas que deberá contemplar con tiempo máximo de ejecución establecido por cada dependencia.

- XVII. Cuando se trate de desarrollos en condominio se aplicará la fracción XVI del presente artículo, considerando a las dependencias como testigos de la entrega recepción que se hará a los condóminos en acto notarial y en cumplimiento a la Ley de Propiedad en Condominio.
- XVIII. Durante que el tiempo tarde el desarrollador en realizar la entrega, estará obligado a cubrir los gastos de los servicios como son: pagos ante CFE, JUMAPA, Servicios Municipales, etc. Y mantenimiento como son: alumbrado, banquetas, calles, señalamiento, servicios en áreas comunes, etc.

Artículo 515.- Cuando el desarrollador considere que existan razones técnicas suficientes que impliquen la modificación del proyecto autorizado y sus especificaciones, deberá presentar su propuesta de modificación ante la Dirección para que determine lo conducente.

Artículo 516.- El desarrollador deberá presentar ante la Dirección y los organismos operadores y auxiliares correspondientes, las pruebas de calidad de los materiales de construcción, funcionamiento y acabado de las obras de urbanización de acuerdo al proyecto autorizado y a las que en su caso le sean solicitadas.

Artículo 517.- En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones de servicio público existentes, el desarrollador deberá responder por la reparación y funcionamiento de aquellas obras dañadas, hasta en tanto no se realice la entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio correspondiente al municipio.

No exime al desarrollador de las responsabilidades civiles, penales o administrativas, el cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 518.- La perforación y equipamiento de pozos de agua, así como la construcción y equipamiento de plantas de tratamiento de aguas residuales o cualquier otro sistema alternativo aprobado, deberán realizarse a cargo y por cuenta del desarrollador, de acuerdo a las normas y especificaciones técnicas que determinen CONAGUA y JUMAPA, según sea el caso.

TÍTULO SÉPTIMO

Del Centro Histórico

Capítulo I

Disposiciones Generales.

Artículo 519.- Las disposiciones para la protección, mejoramiento y conservación del centro histórico, barrios tradicionales y sitios específicos en Comunidades Rurales del Municipio de Celaya, Guanajuato, para la permanencia de las características físicas, ambientales, culturales y en su caso, la recuperación de las mismas, establecen lo siguiente:

- I. La planeación, ordenamiento y regularización de las construcciones y desarrollo urbano en el centro histórico, barrios tradicionales y sitios específicos en comunidades rurales del municipio de conformidad a las normas señaladas en el PMDUOET y en el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural;
- II. Establecer la jurisdicción, competencia y en su caso concurrencia de los organismos y autoridades Federales, Estatales y Municipales que aplicarán el presente Reglamento;
- III. Auxiliar a las autoridades competentes en el cuidado y preservación de las áreas antes mencionadas;
- IV. En el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural, se establecerán los lineamientos y normas para las acciones de protección, conservación, mejoramiento y restauración que se pueden realizar en los elementos urbanos y arquitectónicos que forman parte del patrimonio cultural, así como en los elementos de Imagen Urbana, valor escénico y estilo arquitectónico dentro del centro histórico descritos en el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural, en el que se tipifican las intervenciones sobre el patrimonio cultural;
- V. Promover el turismo en el centro histórico y bienes que formen parte del patrimonio cultural, barrios tradicionales y sitios específicos en comunidades rurales del municipio;
- VI. Vigilar que las actividades que se instrumenten en estas zonas, contribuyan al desarrollo y beneficio de sus habitantes y del turismo; y,
- VII. Todas aquellas disposiciones establecidas en el Código y en el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural.
- VIII. Se deberá crear y avalar ante ayuntamiento un catálogo municipal de inmuebles protegidos por su valor artístico, histórico y ambiental; desde el año de 1911 al 2000 (Siglo XX).

Capítulo II

De la Delimitación de las Zonas de Protección.

Artículo 520.- Para los efectos de este reglamento se entenderá como Zonas de Protección a las identificadas en el PMDUOET y en el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural, con los límites y la totalidad de los predios en ambos paramentos de las calles, y el límite de cada zona, que a saber son los siguientes:

- I. La *Zona “A”* o centro histórico de máxima conservación y alta densidad de monumentos.
- II. La *Zona “B”* de regular conservación y mediana densidad de monumentos.
- III. La *Zona “C”* de menor densidad de monumentos, considerada como área de amortiguamiento.
- IV. Barrios Tradicionales. - Los especificados y con las delimitaciones del Manual de Conservación del Patrimonio Cultural.
- V. Sitios y Monumentos Específicos en Zona Urbana, no contenidos en las fracciones anteriores.
- VI. Sitios y Monumentos en las Delegaciones Rurales.
- VII. Inmuebles con valor relevante o contextual contenidos en el Inventario General del Patrimonio Edificado del Municipio.

Capítulo III

De la Protección y Conservación de los Inmuebles Clasificados.

Artículo 521.- La Dirección establecerá y definirá los lineamientos para las acciones de protección y conservación que se pueden realizar en los elementos urbanos y arquitectónicos que forman parte del patrimonio cultural, descritos en Manual de Conservación del Patrimonio Cultural en la que se presentan las acciones que tipifican las intervenciones sobre el patrimonio cultural.

Artículo 522.- Los propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes muebles o inmuebles que integran las zonas de monumentos y edificios históricos, culturales, artísticos, de relevancia específica y de valor ambiental, se sujetarán a las normas y especificaciones que marque el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural, las disposiciones jurídicas federales, estatales y municipales aplicables. En los casos de construcción, conservación, restauración, demolición, integración, excavación o cualquier otro tipo de intervención física en dichos inmuebles, además deberán cumplir con los lineamientos señalados en el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural.

Artículo 523.- Para realizar cualquier tipo de obra o intervención en los inmuebles de la zona de monumentos del centro histórico y barrios tradicionales, así como construcciones consideradas patrimonio cultural, se debe contar con el permiso de uso de suelo, construcción, reparación, remodelación, demolición, de

alineamiento, número oficial y aquellas expedidas por la Dirección, así como de las autoridades competentes según el caso lo requiera.

Artículo 524.- La Dirección deberá mantener actualizado el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural, y será la encargada de la difusión del mismo, integrado por:

I. Monumentos Arqueológicos. Son los bienes muebles e inmuebles, producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas.

II. Monumentos Históricos por determinación de Ley. Son los inmuebles contruidos de los años 1521 a 1900, de uso público y particular como templos, conventos, hospitales, cuarteles, edificios de gobierno, casas habitación, entre otros, que por sus características arquitectónicas o por estar vinculados a algún hecho histórico relevante, tienen un alto valor patrimonial. Se encuentran inscritos dentro del Registro de Monumentos y Zonas Históricas dependientes del INAH. Se incluyen en esta categoría los edificios de los estilos Neocolonial, Art-Decó, Funcionalismo o Movimiento Moderno y Contemporáneos, que sean representativos de esa etapa arquitectónica de la ciudad.

Nivel máximo de intervención: Restauración especializada.

III. Inmueble de valor histórico ambiental. - Son los inmuebles contruidos entre los años 1521 a 1900 que no se encuentran inscritos en el Registro Público de Monumentos Históricos o Artísticos y que, por su valor de configuración espacial, formal o de contexto son parte de la tipología urbana de cualquiera de las zonas de protección y conservación donde se ubiquen. Son de dimensiones menores o modestas que conservan elementos representativos de la época en que se construyeron, así como la imagen urbana, el valor escénico y el estilo arquitectónico de la misma.

Nivel máximo de intervención: Restauración especializada y/o Adaptación controlada.

IV. Inmueble de valor artístico relevante. - Son todos aquellos inmuebles contruidos de los años 1900 al 2000 de uso público o particular y que son importantes por su autor, sus características arquitectónicas y artísticas o por estar vinculados a algún hecho histórico relevante. Se incluyen en esta categoría los edificios de los estilos Neocolonial, Art-Decó, Funcionalismo o Movimiento Moderno y Contemporáneos, que se conserven en buen estado, y que sean representativos de esa etapa arquitectónica de la ciudad.

Nivel máximo de intervención: Restauración especializada y/o Conservación.

- V. **Edificios de valor artístico ambiental.** - Son los inmuebles construidos de los años 1900 al 2000 que sin tener un alto valor patrimonial, cuentan con características propias de su época. En ocasiones el conjunto constituye una zona urbana con carácter definido.

Nivel máximo de intervención: Restauración especializada y/o Adaptación controlada.

- VI. **Edificación actual armónica.** - Son las edificaciones del siglo XX que pudiendo o no tener un valor arquitectónico específico, cuentan con características hacia la vitalidad urbana que armonizan con la imagen urbana, el valor escénico y el estilo arquitectónico de la misma.

Nivel máximo de intervención: Adecuación a la Imagen Urbana y/o Sustitución Controlada.

Cualquier intervención requiere de la asesoría de especialistas en conservación, de forma individual o colectiva, según sea la problemática específica a resolver y de acuerdo a lo establecido en el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural, lo que autorice la Dirección y la autorización de la Delegación del INAH en el Estado de Guanajuato.

Artículo 525.- Los efectos de la declaratoria de clasificación subsisten aun y cuando el inmueble cambie de propietario, poseedor o usufructuario. A quién enajene el inmueble clasificado tiene la obligación de informar al adquiriente su situación legal.

Artículo 526.- Los inmuebles con valor histórico y cultural que se encuentran fuera de los perímetros referidos a las Zonas del Centro Histórico y Barrios Tradicionales, se regularán por las disposiciones establecidas en el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural y las disposiciones legales de la materia, procurando su conservación.

Artículo 527.- En el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural se definirán las políticas de conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

Artículo 528.- Cuando se intervengan inmuebles considerados como clasificados, se deberán conservar los elementos arquitectónicos de valor, así como los elementos decorativos, puertas, ventanas, carpintería, herrerías, pisos de mosaico hidráulico y otros, tanto en exteriores como en interiores. No se permitirán alteraciones mayores y las modificaciones que se propongan deberán integrarse a las características arquitectónicas originales.

Artículo 529.- Dentro de los monumentos de gran valor considerados como clasificados no podrán subdividirse los predios y las fachadas de los inmuebles serán tratadas como una unidad en cuanto a colores, acabados, elementos decorativos, puertas, ventanas, carpintería, herrería, y aquellos específicos para cada inmueble.

Artículo 530.- Dentro del perímetro de la Zona “A”, las fachadas de los edificios que no se integran a su contexto inmediato, deberán modificarse para lograrlo, siguiendo los lineamientos que se marcan para las nuevas construcciones; no se permitirá el predominio de los vanos sobre los macizos. Los vanos deben ser verticales con proporciones similares a las que guarden los monumentos clasificados en la calle respectiva; las fachadas deberán rematarse por cornisas con molduras y proporciones similares a las del entorno inmediato. No se permitirá la colocación de cortinas metálicas. Donde haya edificios modernos o contemporáneos remetidos, y después de un análisis particular, se permitirá recuperar el paramento original de la calle.

Artículo 531.- Cuando en un mismo inmueble se establezcan varios comercios, estos se diferenciarán por su anuncio exclusivamente; no se permitirá que se rompa la unidad cromática, con cambios de colores, aplanados, texturas, elementos decorativos, puertas, ventanas, carpintería, herrería y todo lo que forme parte de los acabados de una fachada.

Artículo 532.- La cromática permitida de la zona delimitada como centro histórico, esta especificada en el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural, el acabado deberá ser mate. Los materiales cerámicos, vidriados, pre-colados de cementos, chapa de cualquier tipo de piedra, así como elementos decorativos deberán de respetarse y no ser pintados. En caso de no cumplir con lo anterior, deberá modificarse para lograrlo.

Artículo 533.- La Dirección establecerá la cromática permitida para las herrerías de los inmuebles de la zona delimitada como centro histórico después de un análisis particular, tomando en cuenta las características de la fachada de cada inmueble.

Artículo 534.- En el caso de las Zonas “A” y “B”, las acometidas domiciliarias de luz, agua, teléfono, gas o televisión por cable, que se localicen en bardas, los cuadros de medidores, interruptores y válvulas correspondientes, deberán estar ocultos en cajas o nichos, con el fin de atenuar su efecto visual.

Artículo 535.- En los edificios de valor ambiental, antiguos y modernos, deberán respetarse las fachadas en sus características originales, en todos sus elementos. Podrán realizarse modificaciones en el interior, siempre y cuando no afecten las características de integración con los otros inmuebles colindantes especialmente tratándose de un monumento clasificado, para la realización de cualquier obra en

su interior y su exterior, deberá contarse con la autorización respectiva, por parte de las autoridades municipales correspondientes. Si colinda con un monumento clasificado, histórico o artístico, deberá tener la autorización del INAH, respectivamente.

Artículo 536.- Los proyectos urbanos y arquitectónicos y obras que se pretendan ejecutar en monumentos clasificados, históricos o artísticos, deberán ser realizados y avalados técnicamente por peritos especializados en la material, como peritos de obra con maestría o especialidad en restauración o con perito de obra y responsable solidario en restauración, Para cada caso específico es indispensable apegarse a lo establecido en la ficha del inmueble en cuestión, del Inventario general del patrimonio edificado del municipio, en lo que respecta al nivel máximo de intervención permitido.

Artículo 537.- Cuando el gobierno estatal o federal realicen obras de conservación, restauración o reconstrucción de los inmuebles clasificados, podrán utilizar los servicios profesionales de restauradores, antropólogos, arquitectos, historiadores y responsables solidarios de obra registrados ante la Dirección.

Capítulo IV De la Imagen Urbana

Artículo 538.- Se consideran remates visuales fundamentales como hitos urbanos de la ciudad, que no admiten obstáculo alguno para su apreciación a los siguientes:

- I. Fachada del templo de San Juan de Dios, desde la calle Benito Juárez;
- II. Columna de la Independencia, desde la calle de José María Morelos;
- III. Fachada del templo de la Merced, desde las calles de Manuel Doblado e Insurgentes;
- IV. Fachada de la Ex Fábrica Zempoala desde la calle Beethoven;
- V. Conjunto religioso de San Francisco y Jardín I. Perfecto Aranda, desde el andador Góngora;
- VI. Torre y fachada lateral de San Agustín, desde el Portal Independencia;
- VII. Conjunto religioso de San Agustín desde el Boulevard Adolfo López Mateos y la calle Allende;
- VIII. Fachada lateral y sur del templo del Carmen, desde la calle Manuel Doblado;
- IX. Fachada principal este del templo del Carmen, desde la esquina de las calles de Álvaro Obregón y Madero; y,
- X. La fachada lateral sur del templo del Carmen, desde el andador Corregidora.
- XI. La torre hidráulica

- XII. El museo Ocampo
- XIII. El templo del zapote
- XIV. Fachada sur del Santuario de Guadalupe

Artículo 539.- En las azoteas o “quinta fachada” de las edificaciones de la Zona “A”, sus propietarios, poseedores o usufructuarios no podrán realizar ningún tipo de construcción o volumen, permanente o temporal en azoteas que sean visibles desde la vialidad urbana a cualquier distancia, tales como tanques de gas, tendederos, tinacos, techos de lámina aparente, cuartos de servicio o cualquier otro elemento ajeno al perfil urbano, a fin de contribuir al mejoramiento de la imagen urbana de la ciudad. Sin embargo, si se podrán utilizar como terrazas de uso comercial siempre y cuando se cumplan con todas las disposiciones de ley siendo fundamental el visto bueno del INAH

Artículo 540.- En los programas municipales que se realicen para las Zonas “A” y “B”, se buscará la colaboración de los propietarios, poseedores o usufructuarios, a fin de uniformar los parámetros de las fachadas de los inmuebles en esta zona.

Artículo 541.- En las áreas de circulación peatonal, calles y avenidas donde existe circulación vehicular de las Zonas “A” y “B”, se establecerá un ancho mínimo de banquetas de un metro con veinte centímetros, conservando un nivel uniforme para facilitar el tránsito peatonal y de personas con discapacidad, aún en donde existan accesos a cocheras. Las guarniciones de las banquetas serán con textura anti-derrapante, redondeadas o boleadas para evitar accidentes de los peatones y facilitar el acceso de los vehículos a las cocheras.

Artículo 542.- En las Zonas “A” y “B”, los cruces de calles y avenidas, se diseñarán y ejecutarán obras que faciliten el tránsito de las personas con discapacidad, mediante el uso de materiales y texturas diferentes, que contribuyan a aminorar la velocidad de los vehículos automotores, definan las áreas de circulación peatonal en los cruces y faciliten la apreciación de la señalización vial.

Capítulo V

De los Usos y Actividades en Inmuebles Clasificados.

Artículo 543.- Dentro de la Zona “A”, no se otorgará permiso de instalaciones, comercios y servicios que:

- I. Provoquen contaminación con residuos y desechos por líquidos, humos y polución que afecten o deterioren la imagen de los edificios y de los espacios abiertos de la zona;
- II. Provoquen conflictos viales a causa de la circulación de vehículos con peso mayor a tres toneladas, que afecten la estabilidad e imagen de los edificios;
- III. Requieran espacios, volúmenes e instalaciones incompatibles con la imagen, tipología, proporciones, paisaje y el entorno de la zona de

protección, tales como gasolineras, expendios de combustibles, estaciones de servicio, locales de exhibición, reparación y/o mantenimiento de vehículos y maquinaria industrial, almacenes y distribución de materiales agropecuarios, de construcción e industriales, así como lo relacionado al equipamiento urbano;

- IV. Operación de talleres de hojalatería y pintura, herrería, carpintería, soldadura y mecánica, y;
- V. Por su actividad requieran de instalaciones, depósitos, antenas, chimeneas o elementos visibles desde su exterior de los inmuebles que por sus dimensiones o volumetría rompan con la armonía y las características formales de las zonas de protección.

Artículo 544.- El giro de estacionamiento estará condicionado a los lineamientos y especificaciones establecidos en el título de las construcciones de este reglamento, al reglamento de estacionamientos para el municipio de Celaya y a la concesión de espacios públicos municipales para el uso de estacionamiento

Capítulo VI

Del Comercio en el Centro Histórico.

Artículo 545.- Para contribuir a la conservación del Centro Histórico, los propietarios, administradores o responsables de los establecimientos comerciales:

- I. Se abstendrán de colocar instalaciones, permanentes o pasajeras en la vialidad urbana, para la preparación de alimentos, salvo los casos que se cuente con permiso para el caso;
- II. Se abstendrán de reparar, instalar autoestéreos, alarmas, dar mantenimiento, instalar accesorios y/o ajustes de vehículos automotores en la vialidad urbana;
- III. Recolectarán los residuos sólidos de la vialidad urbana frente a su establecimiento, con apoyo de la Dirección General de Servicios Municipales de conformidad al Reglamento para el Manejo Integral de Residuos Sólidos Urbanos o su similar vigente;
- IV. Dar mantenimiento permanente al inmueble, pudiendo solicitar la exención de contribuciones, conforme a lo contemplado en la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas; y,
- V. Las demás obligaciones que este u otros reglamentos, **ver disposiciones admvas. Mercados, centro histórico y ecológico** les impongan.

Artículo 546.- Para contribuir a la conservación del patrimonio edificado e imagen urbana del centro histórico, los comerciantes ambulantes, semifijo o de temporada, deberá observar lo siguiente:

- I. Respetar el área individual que le fue asignada y los sitios de la vialidad urbana autorizados por la Dirección de Fiscalización conjuntamente con la Dirección;
- II. Tener una imagen homogénea que se marcará en el tipo de mobiliario que se emplee en la actividad comercial, cumpliendo con las características que la Dirección les señale;
- III. Contar con un contenedor en el sitio en donde se llevan a cabo sus actividades comerciales, para depósito de los residuos;
- IV. Mantener y dejar limpio el sitio después del término de sus actividades;
- V. Contar con estructuras tubulares uniformes en diseño y color para cada área determinada de acuerdo a las especificaciones que le indique la Dirección;
- VI. Colocar los objetos o mercancías sobre una base que las separe del suelo;
- VII. No obstruir las banquetas, las áreas peatonales, las rampas para personas con discapacidad ni la circulación vehicular;
- VIII. Mantener en condiciones óptimas las instalaciones eléctricas y gas L.P., conforme a las especificaciones que establezca la Dirección de Protección Civil y Bomberos;
- IX. Abstenerse de realizar instalaciones eléctricas permanentes sobre muros, pisos, monumentos, árboles, soportes, cables e instalaciones de gas L.P.;
- X. Operar de manera adecuada los anafres, al término de sus actividades, queden apagados, recogiendo los residuos de los mismos, atendiendo las disposiciones de la Dirección de Protección Civil y Bomberos; y,
- XI. En caso de incumplimiento de lo previsto en las fracciones anteriores, se estará a lo dispuesto en el Título Décimo Primero de este reglamento.
- XII. Cualquier daño ocasionado a los espacios públicos e inmuebles, por uso de comerciantes ambulantes, semifijos o de temporada, deberá ser reparado bajo el costo de su asociación y la supervisión de la autoridad municipal competente a satisfacción de la misma. De lo contrario no será factible continuar utilizando el espacio para su actividad comercial.

Artículo 547.- Queda prohibido colocar toldos en los muebles para venta de periódicos y en las sillas de limpieza de calzado y cualquier estructura para el comercio en la vialidad urbana.

Capítulo VII

Del Uso de Áreas Peventales para el Comercio.

Artículo 548.- Corresponde a la Dirección autorizar el uso de área peatonal a los establecimientos comerciales dedicados a la venta y servicio de alimentos y bebidas para consumo en el propio local, sujetándose a las disposiciones que se mencionan en el presente capítulo.

La vigencia del permiso, está sujeto al pago de los derechos que para este permiso señala la Ley de Ingresos o las disposiciones administrativas de aplicación general para el municipio.

Artículo 549.- El uso de área peatonal se permitirá al titular del permiso de uso de suelo del establecimiento dedicado a la comercialización de alimentos y bebidas para consumo en el propio local, para la ampliación de su área de servicio sobre la vialidad urbana, con mesas, sillas y muebles complementarios para fines de proporcionar un espacio para los comensales del establecimiento, así como elementos de delimitación y decoración de las características que de acuerdo al entorno urbano, señale la Dirección para la zona de la ciudad.

Se exceptúa de lo anterior, los equipos o instrumentos que produzcan ruidos o sonidos superiores a cincuenta decibeles o espectáculo de luces.

Artículo 550.- El permiso para el uso de áreas peatonales, deberá tramitarse y en su caso refrendarse, ante la Dirección y cumpliendo las condiciones que para este efecto exige el Título Décimo del presente reglamento.

Artículo 551.- Los permisionarios que en uso del área peatonal la dañen, deterioren o permitan su deterioro, estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vialidad urbana, o a pagar su importe cuando el municipio las realice.

Artículo 552.- El permiso que se otorgue para el uso de área peatonal, no crearán ningún derecho real o posesorio.

Artículo 553.- El permiso de uso de área peatonal en ningún caso se otorgará con perjuicio de los servicios públicos instalados, rampas para discapacitados, o instalaciones similares a las antes señaladas.

Artículo 554.- El permiso de uso de área peatonal se otorgará al frente o costado del establecimiento que lo solicita, siempre que no cause conflicto con ningún predio colindante.

Artículo 555.- Sólo se permitirá el uso de área peatonal, para ocupación con mesas y sillas con la finalidad del consumo de alimentos. sobre las vías urbanas que cuenten con una amplitud de tres metros de banqueta como mínimo, en el centro histórico en su perímetro A de la ciudad, en la Zona comercial y perímetro de la Alameda y en calles previamente determinadas en el PMDUOET como corredores comerciales que cuentan con banquetas de 3.00m a mas, del paramento de la construcción al paño de la guarnición quedando fuera las vialidades catalogadas como primarias y secundarias:

- I. Cuadro que comprende de la calle de Morelos en su sección de Juárez hasta Venustiano Carranza, la calle de Venustiano Carranza en su sección de Morelos hasta Madero, la calle Madero desde calle

- Venustiano Carranza hasta su cambio de nombre a El Carmen, continuando hasta Juárez, y la calle de Juárez en su sección de Morelos hasta el Carmen;
- II. Cuadro comprendido en la calle de Altamirano, en su sección de Guadalupe hasta Rivapalacio, la calle Rivapalacio en su sección de Altamirano hasta Aguilar y Maya, la calle Aguilar y Maya desde Rivapalacio hasta Guadalupe, y la calle de Guadalupe desde Aguilar y Maya hasta Altamirano, calle Altamirano hasta su intersección con calle Nuevo León y de Nuevo León hasta intersección con Agustín Arroyo Ch. Calle de Guillermo Prieto Calle Agustín Arroyo Ch; y,
 - III. Las calles de Guadalupe entre Madero y Altamirano; Arroyo Ch, de Nuevo León hasta Rivapalacio y la calle Guillermo Prieto.

El Ayuntamiento, previo dictamen de viabilidad por parte de la Dirección, el IMIPE y la Dirección General de Tránsito y Policía Vial, podrá determinar otras zonas en las que se autorizará el uso de áreas peatonales.

Artículo 556.- Se prohíbe para el uso de áreas peatonales a que se refiere este Capítulo, el uso de mobiliario, delimitación o decoración no autorizado por la Dirección y el uso de publicidad en cualquiera de sus formas en el mobiliario autorizado. La infracción al presente artículo, será causa para la revocación o no refrendo del permiso de uso de área peatonal.

Artículo 557.- De igual forma, será causa de revocación del permiso de uso de área peatonal, la falta de pago de derechos por más de 10 días, el uso de suelo de una superficie mayor a la permitida y la realización de conductas del titular o de sus trabajadores, que ocasionen molestias a los peatones o locales colindantes.

Artículo 558.- Para el cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento, el Director a través del Coordinador de Inspección y Vigilancia podrá ordenar en cualquier momento, la inspección de los establecimientos comerciales que cuenten con ocupación de áreas peatonales.

Capítulo VIII

De las Nuevas Construcciones.

Artículo 559.- Todas las construcciones nuevas que se realicen dentro de los perímetros de las Zonas “A” y “B”, deberán integrarse y armonizar con las características tipológicas de sus colindantes, en dimensiones y proporciones; y deberán sujetarse a los lineamientos contenidos en este reglamento y en el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural.

Para la construcción de estacionamientos públicos se sujetarán a las disposiciones señaladas en el título de construcciones del presente reglamento.

Artículo 560.- Dentro del perímetro de la Zona “A”, las alturas de las nuevas construcciones, se adecuará a las alturas de cada manzana y de cada paramento de cada cuadra en el paramento de fachada. Siempre y cuando no rebase la altura de 7.80m

Artículo 561.- Las nuevas construcciones que se realicen dentro de los perímetros de las Zonas “A” y “B”, deberán conservar su paño a todo lo largo de la fachada, sin dejar ningún espacio entre las construcciones colindantes; además, todos los predios deberán tener fachadas.

Artículo 562.- Cuando una construcción nueva se inscriba dentro del campo visual de algún monumento o edificio catalogado, deberá realizarse en conjunto al proyecto arquitectónico, un estudio de composición y remate visual para determinar el impacto visual de la nueva construcción dentro del entorno urbano existente.

Artículo 563.- Dentro de las Zonas “A” y “B”, de protección de monumentos no se autorizarán techumbres inclinadas en una o más aguas, todas las cubiertas deberán ser horizontales.

Artículo 564.- La relación entre vanos y macizos y sus proporciones sobre los paramentos de la calle, serán las que predominen en las construcciones del entorno, clasificadas como monumentos, o en su defecto, con los edificios de valor ambiental.

Artículo 565.- Todos los vanos de las puertas y ventanas deberán desplantarse y terminar a un mismo nivel, tomando como base el nivel que predomine en los paramentos de la calle, de igual manera, las proporciones de los vanos serán los predominantes en los edificios de mayor valor arquitectónico de la calle donde se ubique el inmueble.

Artículo 566.- En las Zonas “A” y “B”, no se autorizará la construcción de pórticos o terrazas en planta baja o alta sobre los paramentos de la calle.

Artículo 567.- Dentro del perímetro de las Zonas “A” y “B”, se autorizará un solo portón para el paso de automóviles en cocheras con un ancho no mayor de tres metros con treinta centímetros conservando la proporción vertical del vano; en predios de más de veinte metros de frente se podrán autorizar dos portones separados, dependiendo del proyecto total. La altura de los portones no sobrepasará a la de los cerramientos de los portones de los edificios históricos vecinos.

Artículo 568.- Para los edificios de estacionamientos se podrán autorizar dos vanos, uno de entrada y uno de salida de vehículos de no más de tres metros con cincuenta centímetros de ancho cada uno, si se requiere de puertas para

peatones, se ubicará en cualquiera de las hojas de los portones de entrada de vehículos.

Artículo 569.- En las Zonas “A” y “B”, las cornisas, remates, balcones y enrejados no sobresaldrán más de cincuenta centímetros, del paramento de las fachadas exteriores.

Artículo 570.- En la Zona “A”, no se permitirá la colocación de celosías en balcones y pretilas o en otros elementos de fachadas exteriores.

Artículo 571.- Dentro del perímetro de la Zona “A”, no se permitirá la construcción de marquesinas, solamente toldos plegables, reversibles o temporales, siempre y cuando no oculten elementos arquitectónicos como cornisas, remates, jambas o dinteles y sean justificados.

Artículo 572.- En las Zonas “A” y “B”, así como en inmuebles clasificados fuera de estas Zonas, los recubrimientos de fachada, serán de acuerdo a las características originales del inmueble, o al revisar el proyecto para obtener la autorización, se permitirán recubrimientos de materiales cerámicos, vidriados, pre-colados de cementos, chapa de cualquier tipo de piedra. No se permitirá la utilización de materiales ajenos a los característicos del entorno inmediato.

Capítulo IX

De los Proyectos y Obras en los Espacios Urbanos.

Artículo 573.- Con base en la zonificación y características arquitectónicas de la Zona de Monumentos, se deberán conservar los inmuebles culturales y aquellos que sean ejemplos únicos, generadores de un orden o las mejores muestras de una corriente arquitectónica.

Artículo 574.- En los proyectos de intervención para la ejecución de cualquier tipo de obra en los monumentos arqueológicos e históricos por determinación de la ley, en inmuebles colindantes con un monumento histórico o en el caso de que se encuentre dentro de una Zona de Monumentos, se requiere autorización del INAH. Se considera obra mayor la obra nueva, restauraciones, ampliaciones, reestructuraciones, apuntalamientos y troquelamientos exteriores, recimentaciones, excavaciones, rellenos, demoliciones, modificaciones o pintura en fachadas, instalaciones mecánicas y especiales, aplanados y trabajos de herrería en exteriores de los inmuebles a que se refiere este Capítulo.

Artículo 575.- Dentro del perímetro de la Zona “A”, las redes de electricidad, alumbrado público, telefonía y otros servicios de infraestructura, así como todos los elementos complementarios como consolas, registros, transformadores, entre otros, deberán colocarse de tal manera que no deterioren la imagen urbana, el

valor escénico o el estilo arquitectónico del centro histórico, de preferencia se ubicarán en las azoteas ocultándolos. Y todas las canalizaciones serán subterráneas y unidireccionales, las salvedades pasarán por la CPORS y Ayuntamiento

Artículo 576.- Dentro del perímetro de la Zona “A”, la colocación de mobiliario urbano, carpas, templete, puestos o cualesquiera otras instalaciones, permanentes o provisionales, requerirá de la autorización previamente otorgada por la Dirección.

Se prohíbe la colocación de cualquier instalación a que se refiere el párrafo anterior, que deteriore la imagen urbana, el valor escénico o el estilo arquitectónico del centro histórico, así como la zona que al efecto determine el Manual de Conservación del Patrimonio Cultural.

Artículo 577.- Todo inmueble declarado patrimonio cultural, deberá ostentar en su frente una placa que diga monumento artístico o histórico, según el caso, cuyas características serán establecidas por la Dirección.

La nomenclatura de calles, andadores y plazas se diseñará de tal manera que armonice con las características formales y contextuales de la zona, integrándose al diseño del mobiliario urbano, con una tipografía sencilla y de acuerdo a lo estipulado en los reglamentos relacionados con este fin.

Artículo 578.- Las áreas verdes públicas y privadas son parte integral de la Zona del Centro Histórico, Barrios Tradicionales y Sitios Específicos en Comunidades Rurales, constituyendo también parte del entorno de los inmuebles, como tal deberán protegerse y conservarse. Cualquier actividad que se realice durante los actos públicos de las festividades y tradiciones, en barrios típicos y templos catalogados no podrá ser utilizado el atrio o explanada de los mismos para la colocación de juegos mecánicos, o vehículos automotores quedando estrictamente prohibido cualquier perforación para la instalación de lonas o similares

Capítulo X

De la Intervención en Inmuebles Clasificados y/o Catalogados.

Artículo 579.- Las demoliciones, ampliaciones, modificaciones, reparaciones, remodelaciones, restauraciones y ejecuciones de obra nueva dentro de las Zonas de Monumentos del Municipio, requieren de la autorización de proyectos de intervenciones positivas, directas e indirectas. En perímetro “A” o barrio típico la autorización del INAH

Artículo 580.- La Dirección deberá exigir una fianza que garantice el pago de los posibles daños a terceros de la intervención a realizarse. Cuando se trate de

demoliciones y edificaciones nuevas de inmuebles colindantes dentro del perímetro “A” e inmuebles catalogados

Artículo 581.- Durante el proceso de intervención o ejecución de obra, la Dirección realizará las inspecciones que considere necesarias de conformidad con lo establecido en el Título Décimo Primero de este ordenamiento. El perito y/o responsable solidario como mínimo las que marcan las normas técnicas complementarias

Artículo 582.- El incumplimiento a cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Capitulado, dará lugar a iniciar el procedimiento administrativo de medidas de seguridad e imposición de sanciones, establecidas en esta normatividad y conforme a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Todas las obras realizadas con autorización del INAH están obligadas a obtener su terminación de la misma primeramente por el INAH y posteriormente por la Dirección

Capítulo XI

Del Comité Técnico del Centro Histórico.

Artículo 583.- Para efectos de este Título se integrará el Comité Técnico del Centro Histórico que funcionará como organismo auxiliar en la coordinación institucional y de concertación de acciones e inversiones con los sectores público, social y privado, para la modificación, reconstrucción, restauración, reparación y conservación de los inmuebles catalogados y clasificados como patrimonio cultural del municipio.

Artículo 584.- El Comité Técnico del Centro Histórico estará integrado de la siguiente forma:

- I. Un presidente, que lo será el Presidente Municipal;
- II. Un integrante del Ayuntamiento, designado por el presidente municipal;
- III. El Director General de Desarrollo Urbano, quien fungirá como secretario ejecutivo;
- IV. El Director General del IMIPE;
- V. Un representante del Instituto Estatal de la Cultura del Estado de Guanajuato;
- VI. Los Directores de Medio Ambiente, de Obras Públicas, del Consejo de Turismo y el de Servicios Municipales;
- VII. Un representante de cada uno de los Colegios de Arquitectos y de Ingenieros Civiles del Municipio; y,
- VIII. Un representante del Patronato del Centro Histórico.
- IX. Un representante de la asociación civil Guanajuato Patrimonio de la Humanidad

El Comité técnico podrá convocar, con el carácter de invitados por sesión sin derecho a voto, a un representante de la CANACO, Cámara de la Propiedad Urbana, asociación de hoteles de Celaya, y alguna otra organización que tenga por finalidad la conservación del centro histórico.

El cargo de los miembros del Comité técnico será honorífico y no recibirán emolumento alguno por el desempeño de dichas actividades.

El Ayuntamiento instalará el Comité técnico a más tardar en el mes de enero siguiente al inicio de la administración municipal. Para tal efecto, el Presidente Municipal invitará a los organismos e instituciones citadas en el presente artículo, para que propongan por escrito a sus representantes, quienes deberán de preferencia ser especialistas en urbanismo, conservación y restauración.

A falta de propuestas directas de los organismos e instituciones, en los términos establecidos, el Ayuntamiento realizará el nombramiento de entre aquellos que proponga el Presidente Municipal.

En ningún caso podrán ser propuestas personas que hayan sido condenadas por delitos dolosos; los inhabilitados para ocupar un empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni los que tengan litigios pendientes contra la Administración Municipal. O hayan sido sancionados por la CPORS

Artículo 585.- Los miembros del Comité permanecerán en su encargo hasta en tanto no sean sustituidos por el Ayuntamiento o pierdan la calidad que motivó su nombramiento.

Artículo 586.- Las sesiones del Comité técnico serán válidas con la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes, y sus acuerdos serán tomados por la mayoría de los asistentes. Para este caso, tendrán derecho a voz y voto todos sus miembros, con excepción de los invitados, quienes sólo tendrán derecho a voz.

El Comité sesionará por convocatoria que haga el presidente a través del secretario ejecutivo, cuando menos tres días hábiles antes de la sesión y en la que designará el lugar, fecha, hora y orden del día a desarrollar.

El Comité técnico sesionará de manera ordinaria, de acuerdo al calendario que anualmente aprueben, sin menoscabo de que puedan sesionar de manera extraordinaria en cualquier momento.

De cada sesión el secretario levantará acta en la que consten los acuerdos tomados.

Artículo 587.- Los miembros del Comité técnico durarán en su cargo el período de la administración que los nombró, pudiendo ser designados los representantes de los colegios por un periodo más.

Artículo 588.- El Comité técnico podrá en todo momento remover a cualquiera de los integrantes, por acuerdo de las dos terceras, a propuesta de cualquiera de sus miembros por causas que atenten o sean incompatibles con los objetivos del Comité técnico

TÍTULO OCTAVO De los Anuncios

Capítulo I Disposiciones Generales.

Artículo 589.- Además de los objetivos generales previstos en este reglamento, son específicos del presente Título, los siguientes:

- I. Asegurar que los anuncios producidos por la publicidad de negocios, locales comerciales, productos y demás actividades económicas y sociales, sean planeados, diseñados y ubicados en la forma y en los sitios dispuestos y que no representen riesgo a las personas o sus bienes, ni atenten contra la imagen urbana o el paisaje de la zona o la visibilidad vial;
- II. Disminuir y mitigar el impacto visual y ambiental que pudiera provocarse por la colocación y/o desprendimiento de la publicidad;
- III. Proporcionar a la población la certeza de que los anuncios que se utilizan en la publicidad, cualquiera que ésta sea, se fabriquen con los cálculos estructurales y las normas de seguridad vigentes, para que cubran cualquier riesgo que puedan representar;
- IV. Sentar las bases para regular, registrar, inspeccionar, verificar, apercibir, sancionar y otorgar el permiso correspondiente, previo pago de los derechos correspondientes, para la colocación de anuncios en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos;
- V. Establecer el equilibrio coherente y armónico entre la actividad económica de publicidad exterior, el paisaje y la imagen urbana;
- VI. Definir las obligaciones, atribuciones y alcances sobre las responsabilidades de los peritos de obra que otorguen su responsiva en los casos previstos por este ordenamiento, para la fijación, colocación, mantenimiento, uso y retiro de anuncios; y,
- VII. Precisar las responsabilidades de los titulares de una licencia, permiso o autorización, así como de los particulares propietarios o poseedores con respecto a los anuncios.

Artículo 590.- El contenido de los anuncios se apegará a lo dispuesto en el código y las leyes que regulen las materias respectivas y el texto de los mismos deberá redactarse preferentemente en idioma español con sujeción a las reglas de la gramática, no pudiendo emplearse otro idioma, salvo que se trate de dialectos nacionales o de nombres propios de productos, marcas o nombres comerciales en lengua extranjera que estén registrados en la Secretaría de Economía.

Artículo 591.- Se consideran partes de un anuncio todos los elementos físicos que en su caso lo integren, tales como:

- I. Base o elementos de sustentación;
- II. Estructura de soporte;
- III. Elementos de fijación o sujeción;
- IV. Caja o gabinete del anuncio;
- V. Carátula, vista, pantalla o área de exhibición;
- VI. Elementos de iluminación;
- VII. Elementos mecánicos, eléctricos, plásticos o hidráulicos; y,
- VIII. Elementos de Instalaciones accesorias.

Artículo 592.- Sólo se permitirán anuncios colocados sobre fachadas, terrenos baldíos, edificios, bardas o sobre algún elemento arquitectónico dentro de propiedad privada y sin que crucen la calle de paramento a paramento.

Artículo 593.- Los volantes y folletos, quedan prohibidos, quien sea sorprendido con esta distribución será acreedor a sanciones correspondientes a su uso de suelo o su actividad ejercida, siempre y cuando sean distribuidos en la vía pública.

Artículo 594.- Las personas físicas, jurídico colectivas o gubernamentales, que pretendan fijar, instalar, colocar o difundir anuncios regulados por este ordenamiento, deberán obtener, previamente el permiso o autorización respectiva, en los términos dispuestos por este Título, el Código y demás disposiciones aplicables.

Capítulo II

De la Clasificación de los Anuncios.

Artículo 595.- Los anuncios instalados en lugares fijos, se clasifican:

I. Por su contenido:

- a) **Anuncios denominativos:** Los que contengan el nombre, denominación o razón social de una persona física o moral; profesión o actividad a que se dedique; servicio que preste; producto que venda u oferte; o el emblema, figura o logotipo con que sea identificado una empresa o establecimiento mercantil y que sea instalado en el predio o inmueble donde desarrolle su actividad, así

como en cualquier otro predio propiedad de la persona física o jurídica colectiva a la que identifica;

- b) **Anuncios de publicidad en espacios exteriores:** Los que se refieren a la difusión de marcas, productos, eventos, bienes, servicios o actividades similares y que promuevan su venta, uso o consumo;
- c) **Anuncios mixtos:** Son los anuncios denominativos que contienen propaganda de un tercero; y,
- d) **Anuncios de beneficio o interés social:** Los que contengan mensajes que se utilicen para difundir y promover aspectos cívicos, sociales, culturales o educativos, eventos típicos, de culto religioso, de conocimiento ecológico, de interés social o de conocimiento general sin fines de lucro;

II. Por su instalación:

- a) **Anuncios adosados:** Los que se fijan o adhieran sobre las fachadas o muros de las edificaciones o en vehículos;
- b) **Anuncios autosoportados:** Los que se encuentren sustentados por uno o más elementos estructurales que estén apoyados o anclados directamente al piso de un predio y cuya característica principal sea que sus soportes y su carátula o pantalla no tenga contacto con edificación alguna;
- c) **Anuncios en azotea:** Los que se ubican sobre el plano horizontal de la misma;
- d) **Anuncios en marquesina saliente, volados o colgantes:** Aquellos cuyas carátulas se proyecten fuera del paramento de una fachada y estén fijados a ella por medio de ménsulas o voladizos;
- e) **Anuncios integrados:** Los que en alto o bajorrelieve, o calados, formen parte integral de la edificación;
- f) **Anuncios en mobiliario urbano:** Los que se coloquen sobre elementos considerados como mobiliario urbano;
- g) **Anuncios en muro de colindancia:** Los que se coloquen sobre los muros laterales o posteriores del inmueble, que colinden con otros predios; y,
- h) **Anuncios en objetos inflables:** Aquellos cuya característica principal sea la de aparecer en objetos que contengan algún tipo de gas en su interior, ya sean que se encuentren fijados al piso o suspendidos en el aire;
- i) **Anuncios de vehículos del servicio de transporte urbano y suburbano en ruta fija;**
- j) **Vehículos de perifoneo;**
- k) **Anuncios espectaculares con pantallas electrónicas;**
- l) **Anuncios en estructuras movibles y los ambulantes soportados por personas; y,**
- m) **Anuncios por volantes o folletos.**

III. Por los materiales empleados:

- a) **Anuncios pintados:** Los que se hagan mediante la aplicación de cualquier tipo de pintura sobre la superficie de edificaciones o cualquier objeto fijo idóneo para tal fin;
- b) **Anuncios de neón:** Los instalados a partir de elementos de iluminación con la utilización de gas neón o argón;
- c) **Anuncios con elementos naturales:** Los cuales podrán ser de plantas de ornato, flores, combinados con materiales pétreos y cualquier otro recurso natural; y,
- d) **Anuncios Luminosos e iluminados.**

IV. Por el lugar de su ubicación:

- a) Bardas;
- b) Tapiales;
- c) Vidrieras;
- d) Escaparates;
- e) Cortinas metálicas;
- f) Marquesinas;
- g) Toldos;
- h) Fachadas;
- i) Muros interiores, laterales, o de colindancia; y,
- j) Jardines.

V. Por periodo:

A. **Transitorios:** En general, todos aquellos que se fijen, instalen o coloquen por un término no mayor a treinta días naturales, pudiéndose renovar con esta categoría hasta por dos veces más, a excepción de la fracción "F" del presente artículo, cuyo término se sujetará lo dispuesto en la legislación aplicable en materia electoral, encontrándose catalogados los siguientes:

- a) Los que se refieren a baratas, liquidaciones y subastas;
- b) Los que se coloquen en tapias, andamios y fachadas de obras en construcción;
- c) Los programas de espectáculos y diversiones;
- d) Los referentes a cultos religiosos;
- e) Los que se coloquen con motivo de fiestas o actividades cívicas o conmemorativas;
- f) Los relativos a propagandas políticas, durante las campañas electorales;
- g) Los referidos a bienes raíces, desarrollos habitacionales o comerciales.
- h) Inflables;
- i) Mantas y carteles de plástico y;
- j) Portátiles.

B. **Permanentes:** Todos aquéllos que se fijen, instalen o coloquen por un término mayor de treinta días naturales, encontrándose catalogados los siguientes:

- a) Los pintados, colocados o fijados en cercas o predios sin construir;

- b) Los pintados, adheridos en muros o bardas;
- c) Los pintados o instalados en marquesinas o toldos;
- d) Los que fijen o instalen en el interior de los locales a los que tenga acceso el público;
- e) Los que instalen en estructuras sobre predios no edificados;
- f) Los que instalen en estructuras sobre azoteas;
- g) Los contenidos en placas denominativas;
- h) Los adosados o instalados en salientes de fachadas;
- i) Los pintados o instalados en pórticos, portales o pasajes;
- j) Los pintados o colocados en puestos fijos o semifijos;
- k) Pantallas electrónicas; y,
- l) Los adosados a vehículos del servicio de transporte urbano y suburbano en ruta fija.

Capítulo III

De las Zonas para la Instalación de Anuncios.

Artículo 596.- Para los efectos del presente Título, se considerarán las siguientes zonas para la aplicación de las normas conducentes en la materia:

- I. Zonas Históricas;
- II. Zonas de Preservación Ecológica;
- III. Zonas Habitacionales;
- IV. Zonas Comerciales, Industriales y de Servicio; y;
- V. Zonas de Barrios Tradicionales.

La delimitación de cada tipo de zona, está considerada en el PMDUOET, y para efectos legales, se considera parte integrante del mismo

Artículo 597.- Zonas Históricas. - Son las comprendidas en el PMDUOET, de las cuales, para efectos del presente Título, se consideran únicamente las zonas “A” y “B”.

Artículo 598.- Zonas de Preservación. - Son las que aparecen en el PMDUOET, y que comprenden tanto las zonas de preservación ecológica, como aquellas definidas como parques urbanos. En ellas se pretende conservar el respeto al medio natural, en sus características de vegetación, topografía, clima y fauna. Por lo tanto los anuncios deberán en lo posible, respetar el paisaje natural, tanto en dimensiones, ubicación, colorido y tipografía.

Artículo 599.- Zonas Habitacionales. - Son las definidas en el PMDUOET, y comprende básicamente todos aquellos fraccionamientos, conjuntos, colonias, barrios y asentamientos urbanos rurales, en los que predomine el uso habitacional. En ellas se pretende proteger la seguridad, confort, descanso e intimidad de los ciudadanos, mediante la regulación de la presencia de anuncios que puedan contaminar el paisaje urbano.

Artículo 600.- Zonas Comerciales, Industriales y de Servicios. - Son las que se definen en el PMDUOET, en las cuales se permitirán más variantes en el tipo de anuncios, a fin de propiciar y fomentar las actividades comerciales, de servicios e industriales.

Artículo 601.- Zonas de Barrios Tradicionales. - Son la parte central de los siguientes, incluyendo sus templos: Del Zapote, Resurrección, San Juan de Dios, San Juan Bautista, San Miguel Arcángel, Santo cristo, Santiaguito, Tierras Negras y San Antonio de Padua.

Artículo 602.- Lugares no comprendidos en las zonas anteriores, podrá autorizarse la instalación de anuncios, siempre que para ello se observen las disposiciones de este Título y declaratorias respectivas.

Artículo 603.- Zonas prohibidas. Salvo autorización expresa del Ayuntamiento, que represente un beneficio social y se satisfagan las necesidades colectivas, queda prohibido fijar, instalar o colocar anuncios, cualquiera que sea su dimensión, clase o material, en los siguientes lugares:

- I. En la vialidad urbana, cuando la ocupen cualquiera que sea la altura, o cuando se utilicen los elementos en instalaciones de la misma, tales como pavimentos, banquetas, guarniciones, glorietas, camellones, puentes vehiculares y peatonales, unidades de alumbrado, kioscos, bancas, así como contenedores, casetas y registros telefónicos, buzones de correo, y en general todos aquellos elementos de utilidad u ornato de plazas, paseos, jardines, calles y avenidas;
- II. En las casetas o puestos, cuando unas y otros estén instalados en la vialidad urbana, con las excepciones del Artículo 619;
- III. En postes, pedestales, plataformas, si están sobre la banqueta, arroyo o camellones de la vialidad urbana, con excepción de lo dispuesto en los Artículos 615 y 618; podrán usarse los postes de alumbrado público de forma alternada y en contrasentido con pendones que se apeguen a un diseño de soporte y especificaciones tipo previa autorización de dicho soporte por la comisión de Desarrollo Urbano y el Ayuntamiento.
- IV. En las fachadas de colindancia de cualquier edificación, salvo lo dispuesto en el Artículo 608 de este título;
- V. En los casos en que se obstruya la visibilidad de las placas de nomenclatura de las calles, o de cualquier otro tipo de señalamiento oficial;
- VI. A menos de cincuenta metros de vías de circulación continúa, de cruceros viales con pasos a desnivel y de cruceros de ferrocarril;
- VII. En cerros, rocas, árboles, bordos de ríos o presas y en cualquier otro lugar en que puedan afectar la perspectiva panorámica o la armonía del paisaje; y,

- VIII. En los demás prohibidos expresamente en este título y demás disposiciones reglamentarias aplicables.

Capítulo IV

De las Especificaciones Técnicas de los Anuncios.

Artículo 604.- Los anuncios deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- I. Sobre fachadas, muros, paredes, bardas o tapiales, podrán ser pintados, adosados, colgados, en salientes o integrados;
- II. En cortinas metálicas, deberán ser pintados o integrados;
- III. En marquesinas o toldos, podrán ser pintados o integrados;
- IV. En el piso de predios no edificados o en espacios libres de predios parcialmente edificados, sólo podrán ser autosoportados; y
- V. En azoteas, serán colocados sobre estructuras fijadas en los elementos estructurales del edificio en donde quede instalado el anuncio.

Artículo 605.- Las estructuras de los anuncios deberán ser fabricadas o construidas con materiales incombustibles o tratados, anticorrosivos, antirreflejantes y que garanticen la estabilidad y seguridad del anuncio.

Artículo 606.- Para la fijación, instalación, ubicación o modificación de los anuncios de publicidad autosoportados se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. No deberá interferir o reducir la visibilidad de los semáforos ni de la señalización vial;
- II. La distancia mínima entre dos estructuras para la instalación de anuncios espectaculares, dentro de centros de población, no deberá ser menor a doscientos metros radiales medidos del centro al centro de cada anuncio; tratándose de anuncios fuera de los centros de población, la distancia mínima entre dos estructuras será de quinientos metros radiales medidos del centro al centro de cada anuncio;
- III. La distancia entre las estructuras de antenas de telecomunicaciones y el anuncio será de al menos cien metros en cualquier dirección;
- IV. Sólo se permitirá una estructura de anuncio con dos vistas por cada base de sustentación;
- V. El área de la carátula, vista, pantalla o cartelera podrá tener como dimensiones máximas doce metros con noventa centímetros de longitud por siete metros con veinte centímetros de altura;
- VI. La altura total de cualquier anuncio espectacular no podrá ser mayor de dieciocho metros sobre el nivel de banquetta y/o terreno natural.
- VII. Se permitirá un anuncio por inmueble, siempre y cuando la construcción de este último cumpla con las disposiciones del Título de las Construcciones del presente reglamento, y la superficie de terreno no sea menor a doscientos cincuenta metros cuadrados.

- VIII. El anuncio por ningún motivo podrá instalarse en zonas de restricción fijadas por la autoridad competente, así como en estacionamientos y accesos a inmuebles;
- IX. No se permitirá que los anuncios o sus estructuras invadan físicamente o en su plano virtual la vialidad urbana o los predios colindantes;
- X. Sólo se autorizarán los anuncios o sus estructuras cuando se encuentren completamente al interior del predio o construcción y respeten físicamente o en su plano virtual la vialidad urbana o los predios colindantes;
- XI. Dentro de los centros de población, sólo podrán ubicarse con frente a ejes metropolitanos, así como vías primarias o secundarias;
- XII. En el anuncio se deberá instalar una placa metálica de un metro con cincuenta centímetros por cuarenta centímetros, colocada en la parte inferior más cercana al alineamiento de la vialidad, la cual deberá exhibir de forma visible el número de permiso; con su vigencia
- XIII. El propietario y/o anunciante del lugar donde se instale el anuncio, estará obligado a contar con copia simple del permiso vigente de anuncio otorgado por la Dirección; y,
- XIV. La estructura de soporte, la base del elemento de sustentación, la estructura del anuncio, así como la carátula, vista o pantalla deberán respetar las distancias mínimas indicadas por la Norma de Referencia NRE-014-CFE.
- XV. Todos los anuncios espectaculares requieren de responsable solidario en estructuras.
- XVI. Todos los anuncios espectaculares que han cumplido oportunamente con sus obligaciones tienen derechos creados, los cuales no les podrán ser retirados salvo aquellos que dejen de hacer su refrendo correspondiente en un periodo de 90 días a más a partir de la fecha de su vigencia

Artículo 607.- Para la fijación, instalación, ubicación o modificación de los anuncios de publicidad en azotea se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Cuando la superficie de la azotea no sea menor a doscientos cincuenta metros cuadrados. El anuncio por ningún motivo podrá instalarse en accesos y cuartos de servicio;
- II. La cartelera podrá tener una longitud de hasta doce metros con noventa centímetros metros y hasta siete metros con veinte centímetros de altura;
- III. La proyección horizontal, la estructura y soporte del anuncio, podrán ocupar la superficie libre de la azotea, descontando tinacos, tendederos, cuartos de servicio y tanques de gas; sin obstruir la circulación de personas;

- IV. Los anuncios y los elementos que lo conformen, no podrán sobresalir del perímetro de la azotea, ni invadir físicamente su plano virtual, la vialidad urbana o los predios colindantes;
- V. No se permitirán anuncios que obstruyan la visibilidad a los vecinos del predio colindante, debiendo tener una distancia mínima de veinte metros de éstos; y
- VI. Sólo se permitirá una estructura por inmueble, la cual podrá contener dos carátulas a un mismo nivel formando un ángulo o paralelos; la altura máxima de la base o parte de sustentación del anuncio será de hasta dos metros con veinte centímetros, contados desde la losa de la azotea hasta la parte inferior de la cartelera, sin que la altura del anuncio sea mayor de dieciocho metros sobre el nivel de piso.

Artículo 608.- Se podrá autorizar la fijación, instalación, ubicación o modificación de los anuncios de publicidad, pintados en muros (laterales) de colindancia, previa autorización por escrito del propietario colindante, cuando sean estéticos y decorativos, no comerciales, y la mención de la firma o razón social que lo patrocine no exceda del veinticinco por ciento de la superficie utilizada y que los inmuebles no estén ubicados dentro de las zonas históricas o de preservación, así como dentro del entorno de Monumentos Históricos o Artísticos y de los parques o sitios que el público frecuente por su belleza natural.

Para el otorgamiento del permiso correspondiente, la Dirección valorará el carácter estético o decorativo del anuncio.

Artículo 609.- Para la fijación, instalación, ubicación o modificación de los anuncios en objetos inflables se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Se permitirá su instalación temporal, cuando se trate de promociones, eventos o de la publicidad de productos relacionados con la actividad comercial del establecimiento en que se instale;
- II. La altura máxima de los objetos en que figure la publicidad deberá ser de acuerdo a lo que determine la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes;
- III. Si el objeto es colocado directamente en el piso, debe contar con una protección en forma de valla a cuando menos dos metros alrededor del mismo;
- IV. Los objetos no deben impedir el tránsito peatonal o vehicular;
- V. Deberán ser inflados con aire o gas inerte y no se permitirá la instalación de objetos inflados con algún tipo de gas tóxico, flamable o explosivo; y
- 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.

Artículo 610.- Para la fijación, instalación, ubicación o modificación de los anuncios de publicidad luminosos se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Sus carátulas podrán tener un área de exhibición máxima de doce metros con noventa centímetros de longitud por siete metros con veinte centímetros de altura;
- II. La distancia mínima entre un anuncio de publicidad de neón, respecto de otro igual o de un autosoportado, de azotea o electrónico, deberá ser de doscientos metros radiales;
- III. Sólo podrán instalarse en lugares donde no interfieran o reduzcan la visibilidad o funcionamiento de los semáforos o señalizaciones oficiales de cualquier tipo; y,
- IV. No estarán permitidos en los inmuebles de gran valor histórico, así como en el centro histórico y centro de protección y en aquellos lugares donde ocasionen molestias a los vecinos, con la producción de cambios violentos en la intensidad de la luz, cuyos efectos penetren hacia el interior de las habitaciones.
- V. El uso de iluminación deberá ser a base de LED o de cualquier otro sistema amable con el medio ambiente

Artículo 611.- A efecto de obtener el dictamen la Dirección General de Tránsito y Policía Vial para la colocación de anuncios en los vehículos del servicio público de transporte urbano y suburbano en ruta fija, éste se deberá solicitar por escrito por el representante legal de la empresa transportista, ya sea concesionaria o permissionaria, especificando el número económico de la unidad para la cual se solicita, tomando en consideración lo siguiente:

- I. El anuncio tendrá una dimensión máxima de cincuenta centímetros de altura por ciento setenta centímetros de longitud;
- II. El anuncio deberá ser colocado en la parte trasera del vehículo, no obstaculizando las características propias de la unidad, color, placas, número económico y número de teléfono para quejas y sugerencias;
- III. El anuncio no podrá ser colocado en el parabrisas, cristales e interior de la unidad;
- IV. El anuncio no deberá obstruir o minimizar la visibilidad del conductor y del usuario; y,
- V. El contenido del anuncio no deberá incitar a la violencia, contener imágenes y contenidos obscenos que vayan en contra de la moral y las buenas costumbres.
- VI. En caso de obtener el dictamen positivo, la Dirección emitirá el permiso correspondiente

Artículo 612.- En vehículos de uso particular, no se requerirá permiso para la instalación de anuncios pintados en este tipo de bienes, sin embargo, el propietario o usuario deberá observar las disposiciones del presente reglamento y

en el caso de que los símbolos o el texto del mensaje sean contrarios a éste, se hará acreedor a las sanciones correspondientes.

Artículo 613.- Los espacios destinados para la publicidad en el mobiliario urbano serán determinados de acuerdo al diseño, dimensiones y ubicación del mueble, que será analizado, evaluado por la dirección y en su caso aprobado por el Ayuntamiento.

Artículo 614.- El porcentaje de espacios publicitarios en el mobiliario urbano será determinado por la Dirección de acuerdo al tipo de mueble, diseño y dimensiones del mismo.

Artículo 615.- Podrá expedirse permiso para el uso de adornos colgantes, pendientes o adosados a las fachadas y postes siempre que no obstruyan los señalamientos de tránsito, la nomenclatura de calles e iluminación pública y que no contengan propaganda comercial o de servicios, con el único efecto de elementos decorativos en vialidad urbana.

Artículo 616.- Pantallas Electrónicas. Estas pantallas deben someterse a un estudio de impacto vial para evitar que puedan distraer a los conductores de vehículos. En los lugares donde sí pueda autorizarse se requerirá del permiso de construcción, mismo que debe de ir acompañado de un plano estructural, avalado por un perito en estructuras, además de que este permiso debe contener la autorización de la Dirección General de Tránsito y Policía Vial.

Artículo 617.- En el caso de puentes peatonales, la Dirección podrá autorizar la colocación de anuncio solamente en aquellos cuyo diseño considere espacios para ello, atendiendo a las especificaciones que la propia Dirección determine. En ningún caso se autorizará la colocación de propaganda a favor de partidos políticos.

Artículo 618.- Tratándose de anuncios que indiquen la localización de desarrollos habitacionales, comerciales o destinos específicos, podrán incorporarse a la señalización vial oficial apegándose a las especificaciones que determine la Dirección General de Tránsito y Policía Vial y a la autorización del Ayuntamiento.

Artículo 619.- En las casetas y puestos fijos o semifijos instalados en la vialidad urbana, los anuncios pintados se colocarán en su remate superior y no deberán exceder del veinticinco por ciento de la envolvente o superficie total.

Artículo 620.- Los anuncios en mobiliario urbano, sólo se podrán autorizar a las personas físicas o jurídicas colectivas que cuenten con la contratación correspondiente, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

Capítulo V

Del Mantenimiento y Modificación de Anuncios

Artículo 621.- Para que los anuncios se mantengan en buen estado, los propietarios de éstos y los especialistas estructurales, tendrán la obligación de realizar inspecciones periódicas con el fin de revisar que sus elementos de sustentación, su estructura de soporte, los elementos de fijación o sujeción estén protegidos con esmalte para evitar su deterioro. Asimismo, deberán pintar sus carátulas periódicamente, y sus fuentes de iluminación e instalación deberán estar en buenas condiciones de funcionamiento. De igual forma, deberán de repararlos o sustituir los elementos dañados por otros tantos de las mismas características, en caso de ser necesario.

Artículo 622.- Cuando el titular de un permiso en materia de anuncios, durante la vigencia de la misma, requiera modificar el diseño y/o material de un anuncio o repararlo, deberá solicitar autorización de la Dirección, subsistiendo la vigencia de la autorización inicial.

No generarán derechos fiscales los permisos para reparación o modificación de anuncio, siempre que estas acciones no impliquen un cambio en los elementos físicos del anuncio.

Artículo 623.- No se otorgarán nuevos permisos respecto de anuncios que no estén en perfecto estado de mantenimiento, aún y cuando se hayan otorgado con anterioridad.

La vigencia será de 365 días calendario y para su renovación se requerirá copia de la licencia anterior y dictamen de seguridad estructural del estado actual del anuncio, para el caso de los que requieren perito de obra

Se resolverá de igual forma, en el caso que el solicitante cuente con antecedentes de rebeldía, omisión o incumplimiento en las recomendaciones, requerimientos u obligaciones de mantenimiento y medidas de seguridad en otros anuncios autorizados.

Capítulo VI

De los Anuncios y Toldos en Centro Histórico e Inmuebles con Valor Cultural.

Sección Primera

De los Anuncios en el Centro Histórico e Inmuebles con Valor Cultural.

Artículo 624.- No se permitirá o autorizará la colocación de anuncios, a que se refiere este título, dentro de la zona “A” y “B”, del centro histórico, y en zonas de inmuebles con valor cultural, puentes peatonales y vehiculares, con excepción de lo establecido en este capítulo.

Artículo 625.- La Dirección permitirá dentro de la zona “A” y “B,” del centro histórico, y en zonas de inmuebles con valor cultural, los anuncios únicamente para colocarse en las fachadas de los establecimientos comerciales o de servicios,

los que sólo contendrán el nombre o denominación, giro y logotipo. La forma de estos anuncios será rectangular y su posición horizontal, con una dimensión máxima de cincuenta centímetros de alto por un metro con cuarenta centímetros de largo.

Cuando los anuncios se coloquen en las vidrieras, no deberán ocupar más del veinticinco por ciento de la vidriera.

En el caso de placas denominativas, éstas deberán ser de metal, madera, mármol o cantera con dimensión máxima de treinta centímetros de alto por cincuenta centímetros de largo, siempre proporcionadas a la fachada, y colocadas en el macizo del muro contiguo a los accesos.

En lote tipo de centro histórico (10.00m de frente) cuando este frente sea rebasado podrá incrementarse en proporción a su fachada, pero siempre bajo propuesta grafica (fotomontaje) y a juicio de la coordinación de centro histórico (Vo. Bo.).

Artículo 626.- Únicamente se permitirá por giro autorizado o por frente menor a 20.00m lineales la colocación de un anuncio por establecimiento comercial o de prestación de servicios que tenga vista hacia la vialidad urbana, excepto los que se ubiquen en esquina, que podrán colocar uno sobre la fachada de cada calle, debiendo ser iguales en forma, diseño y color.

En los casos en que existan dos o más establecimientos compartiendo una misma fachada se permitirá un anuncio por establecimiento con las características señaladas en el artículo anterior. Este inmueble no podrá ser pintado por dos colores o más para diferenciar los locales comerciales, solo se permitirán siempre que respeten la paleta de colores de centro histórico y su uso sea en unidad del conjunto edificado

Artículo 627.- Los anuncios que se permitirán en los inmuebles ubicados dentro de las zonas “A” y “B”, del centro histórico, y en zonas inmuebles de valor cultural, podrán ser:

- I. Adosados: aquellos que se fijen o adhieran sobre fachadas o muros de las edificaciones; y,
- II. Pintados: aquellos cuya elaboración se haga mediante la aplicación de pintura sobre el muro en los casos en que en la fachada exista un lugar específico para ello y no afecte la composición del inmueble. En este caso se deberá utilizar pintura vinílica en tonos mate y en colores negro, verde oscuro, amarillo ocre, rojo oxido, café o guinda, con materiales, texturas e intensidades tonales que armonicen con el contexto arquitectónico en que se localicen.

Artículo 628.- Los anuncios podrán situarse en los límites del espacio interior superior de los vanos de planta baja, ocupando como máximo, cincuenta centímetros de alto, de conformidad con lo siguiente:

- I. En vanos con cerramiento horizontal, los anuncios serán rectangulares;
- II. En vanos con arco, los anuncios llevarán la forma de éstos y se colocarán a partir del arranque de los mismos; y,
- III. Los anuncios únicamente podrán sobresalir quince centímetros del paño general de la fachada.

Artículo 629.- Para efectos de este capítulo, no podrán ser instalados anuncios en:

- I. La parte interior de los marcos de los vanos de acceso a los establecimientos que den a la calle;
- II. Los costados de los toldos;
- III. Los muros laterales de las edificaciones;
- IV. Los vanos de la fachada exterior de portales;
- V. Las azoteas;
- VI. Predios sin construir y en áreas libres de predios semiconstruidos; y,
- VII. Las cercas o bardas consideradas como monumentos históricos o artísticos.

Artículo 630.- En los inmuebles ubicados dentro de la zona “A” y “B”, del centro histórico y en zonas inmuebles de valor cultural, se prohíben los anuncios:

- I. En escaparates, cortinas metálicas, sobre puertas laterales de colindancia marquesinas, salientes y en vitrinas u otros elementos fijos o semifijos que se puedan colgar o sostener en las fachadas;
- II. De tipo colgantes, de bandera, mantas, autosoportados, integrados;
- III. Tapando o detrás de barandales, balcones o ventanas y en general, aquellos de características similares a los enunciados; y,
- IV. Luminosos, pantallas electrónicas fijas o en movimiento, giratorios y de carteleros o mixtos o espectaculares.

Sección Segunda

De los Toldos en el Centro Histórico e Inmuebles con Valor Cultural.

Artículo 631.- Únicamente se podrá autorizar la colocación de toldos en los casos en que se demuestre la necesidad de éstos, evitando su colocación en inmuebles clasificados y debiendo cumplir en todos los casos, con los siguientes requisitos:

- I. Podrán ser de colocación fija o retráctil. En el caso de los toldos retráctiles, éstos deberán ser enrollables sobre un eje horizontal;
- II. Solamente se podrá colocar un toldo en cada vano, ventana o abertura en el muro;

- III. Los toldos deberán colocarse en el interior del vano, por lo que no deberán cubrir elementos arquitectónicos de las fachadas;
- IV. Todos los toldos de un edificio deberán tener las mismas características de tamaño, diseño y de un solo color mate, pudiendo ser verde oscuro, azul marino, guinda, café tabaco o beige;
- V. La colocación tendrá una altura mínima de dos metros con respecto al nivel de la banqueta y una proyección máxima de un metro con veinte centímetros con respecto al paramento de fachada, salvo que la banqueta tenga una medida menor, en cuyo caso se ajustará a esta; y,
- VI. Los toldos no contendrán publicidad e iluminación alguna.

Capítulo VII

De los Anuncios de Carácter Político.

Artículo 632.- Durante las campañas electorales, los anuncios de carácter político se sujetarán a las disposiciones previstas en las leyes especiales de la materia, Estatales y Federales, los acuerdos de coordinación entre las autoridades electorales y municipales, y las siguientes disposiciones:

- I. Corresponderá a los partidos políticos, coaliciones o candidatos registrados mantener en buen estado la propaganda electoral, evitando afectar la imagen urbana;
- II. Queda prohibida la colocación de propaganda electoral en cualesquiera de sus formas, en la Zona "A" descrita en este Reglamento, en los puentes peatonales y vehiculares;
- III. Tratándose de mitin o cierres de campañas electorales en el primer cuadro de la ciudad, la propaganda sólo podrá colocarse colgada un día anterior al evento y retirarse al día siguiente del mismo, previa autorización por escrito del Ayuntamiento;
- IV. Se prohíbe colocar propaganda electoral pintada, colgada o pegada en los puentes peatonales y vehiculares; y
- V. La propaganda que se ubique en las unidades de alumbrado público y registros de servicios públicos no deberá ser pintada ni pegada y sólo podrá colocarse colgada sin que ésta cruce las calles o vialidades de paramento a paramento.

El retiro de la propaganda electoral se realizará en los términos que se establezcan en los acuerdos de coordinación que se celebren con las autoridades electorales.

Artículo 633.- En el tiempo en que no se desarrollen las campañas políticas, los anuncios de carácter político y gubernamental se sujetarán a las disposiciones que para ese efecto se establezcan en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, así como por la legislación electoral correspondiente, y además se sujetarán a las normas técnicas del presente título.

Capítulo VIII

De los Anuncios Prohibidos.

Artículo 634.- No se permitirán anuncios:

- I. Cuyo contenido, ideas, imágenes, textos o figuras, inciten a la violencia o promuevan pornografía, conductas antisociales o ilícitas, faltas administrativas, discriminación de razas o condición social;
- II. Cuando promuevan el consumo de productos nocivos para la salud sin las leyendas preventivas que establezcan las disposiciones legales en la materia;
- III. Que tengan caracteres, combinaciones de colores o tipología iguales a las de la señalización vial e informativa utilizada por las autoridades de Transporte y Vialidad u otras dependencias oficiales;
- IV. Que transmitan mensajes e imágenes en movimiento y animación por medio de focos, lámparas o diodos emisores de luz o similares;
- V. Cuando empleen los símbolos patrios con fines comerciales, salvo para su promoción, exaltación y respeto, de conformidad a la normatividad correspondiente;
- VI. Aquellos que, por su ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, puedan poner en peligro la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de sus bienes; limiten la ventilación e iluminación a las mismas; afecten o puedan alterar la adecuada prestación de los servicios públicos o la limpieza e higiene;
- VII. Cuando obstruyan la visibilidad de las placas de nomenclatura de las calles o la de cualquier señalamiento oficial; y,
- VIII. Cuando se pretendan instalar en:
 - a) Un radio de doscientos metros, a partir del cruce de los ejes de vialidades primarias, de acceso controlado, vías federales y vías de ferrocarril en uso;
 - b) Cerros, rocas, árboles, bordes de ríos, presas, lomas, laderas, bosques, lagos, canales o puentes;
 - c) Entradas o áreas de circulación de pórticos, pasajes y portales;
 - d) Una distancia menor de cien metros, medidos en proyección horizontal, del límite de las áreas naturales protegidas; y
 - e) Los lugares o partes que prohíba expresamente este Capítulo, zonas de restricción federal, estatal o municipal y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Todos aquellos que promuevan el consumo del tabaco y el alcohol deberán tener una distancia mínima radial de cien metros respecto de centros educativos.

Artículo 635.- Los propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes muebles e inmuebles, deberán abstenerse de permitir la instalación o difusión de anuncios que no cuenten con el permiso correspondiente.

Para este efecto, en la publicidad que se realice en términos de un permiso otorgado conforme a este reglamento, deberá contener y anunciar también el número de permiso de anuncios, así como el permiso correspondiente para los productos, servicios o establecimientos que se anuncien.

Artículo 636.- Cualquier tipo de anuncio no podrá invadir ni prolongarse sobre las propiedades colindantes, ni en la vialidad urbana, ni interferir con la visibilidad o funcionamiento de cualquier señalización oficial, asimismo, deberán ajustarse a las dimensiones, aspectos y ubicación que se señalen en el presente ordenamiento.

TÍTULO NOVENO

De los Peritos y Responsables Solidarios.

Capítulo I

De los Peritos y su Clasificación.

Artículo 637.- Perito es la persona física que cuenta con la calidad profesional, los conocimientos y la experiencia necesarios para ser nombrado responsable de proyectos, obras, construcciones, supervisión, en términos del presente reglamento.

La calidad de perito se adquiere con el registro ante la Comisión de Peritos, habiendo cumplido con los requisitos que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 638.- 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 Urbanización y Canalizaciones
- IV. Responsables Solidarios en:
 - 1.- Diseño Urbano Arquitectónico
 - 2.- Seguridad Estructural
 - 3.- Restauración
 - 4.- Instalaciones

Artículo 639.- 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. 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 términos del Artículo 22 del presente reglamento; y,
- III. Acreditar el ejercicio profesional en la materia que solicita su registro, de más de tres años.
- IV. Ser avalado por cualquiera de los colegios de arquitectos o ingenieros de la localidad, en caso contrario de no pertenecer a algún colegio en apego a lo indicado al código territorial deberá presentar su solicitud a la CPORS y obtener el visto bueno o de aceptación de la misma.

Artículo 640.- Para mantener vigente el registro, el perito interesado lo deberá refrendar anualmente, acreditando haber cumplido satisfactoriamente los requisitos de la fracción II del artículo anterior.

Acreditar el uso de la bitácora electrónica en todas sus obras autorizadas por medio de la plataforma electrónica de permisos de construcción (VUPCS).

Tratándose de responsables solidarios y perito de urbanización y canalización con la solicitud de refrendo, el perito deberá adjuntar una carta de la responsiva por la totalidad de sus obras en la que haya otorgado dicha responsiva incluyendo el listado de las mismas.

Artículo 641.- Presentada la solicitud del registro o refrendo de un perito, avalada por un colegio miembro de la Comisión de Peritos (CPORS), el refrendo se otorgara en un periodo no mayor a 5 días hábiles y en el caso de aquellos que apelen a lo establecido en el código de ordenamiento territorial presentaran solicitud a la CPORS y esta resolverá la procedencia del registro en su caso un término no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud debidamente requisitada.

Artículo 642.- La Dirección y/o la CPORS 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; y,
- 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 643.- Los miembros de la CPORS encargados de la aplicación y vigilancia del cumplimiento de este Título deberá tener la calidad de perito.

Sección Primera De los Peritos de Obra.

Artículo 644.- Los Peritos de Obra, se considera que otorgan su responsiva cuando, con ese carácter:

- I. Suscriba en la plataforma electrónica (VUPCS) 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 645.- 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 entresijos, 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 cincuenta metros lineales;
- 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, etc.
- VI. Construcciones no mayores a 40.00m² que no sean ejecutadas en zonas o espacios determinados como cocheras, áreas verdes pretendiendo modificar su uso

Artículo 646.- 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 en la Norma técnica complementaria de los peritos y responsables solidarios, en los casos del Artículo 651 de este reglamento se especifican. En los casos no incluidos en dicho artículo y en las normas técnicas complementarias la CPORS podrá definir la participación de los responsables solidarios;
- 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 655;
- 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 su bitácora digital (electrónica) establecida como complemento de la VUPCS y de así considerarlo necesario un libro de bitácora foliado y encuadernado.
- VII. Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su numero 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, aplicado de forma exclusiva a los 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, notificando el estatus en que se encuentre su obra, así como también deberá dar aviso de terminación de obra, ajustándose a los pagos que dicho trámite ocasione.

Sección Segunda

De los Responsables Solidarios en estructuras.

Artículo 647.- Los Responsables Solidarios tiene las siguientes obligaciones:

- I. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;

- II. Revisar, dirigir y supervisar que la ejecución de la construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación, reparación y retiro de anuncios, durante el tiempo que ampare 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. En el caso del responsable solidario en estructuras deberá: Diseñar e implementar un programa de mantenimiento continuo del anuncio para el que haya otorgado su responsiva, asentando en la bitácora respectiva los resultados a detalle de dicha implementación;
- V. Proporcionar los reportes de la bitácora a la Dirección y a la CPORS, 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, 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 648.- El responsable solidario en estructuras no podrá ser el mismo publicista, la persona que va a publicitar, o bien el propietario y/o poseedor del predio donde vaya a instalarse el anuncio.

Artículo 649.- En caso de daños causados por fenómenos naturales, el responsable solidario en estructuras que haya dado su responsiva respecto de un anuncio, inspeccionará el mismo, elaborando un reporte de las condiciones del anuncio, el cuál constará en la bitácora correspondiente. Así mismo, en un plazo que no excederá de tres días hábiles, contados a partir de la fecha de su realización, rendirá un dictamen técnico a la Dirección y a la CPORS.

Artículo 650.- El retiro de los anuncios, no exime al responsable solidario en estructuras, 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 651.- 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 652.- Para obtener o refrendar el registro como responsable solidario, se requiere, apegarse 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 654, durante el período previo al refrendo.

Artículo 653.- Se exigirá responsiva de los responsables solidarios para obtener el permiso de construcción, en los casos que en las Normas Técnicas Complementarias establecen y/o en los siguientes:

- I. Responsable solidario en Seguridad Estructural, para las obras de colocación y mantenimiento de los anuncios espectaculares, de pedestal, pantalla 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;
 - 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 en edificaciones clasificadas como patrimonio histórico, artístico, arqueológico y cultural, siempre y cuando su perito de obra no tenga la especialidad en restauración; y

Artículo 654.- Los responsables solidarios estarán obligados con su responsiva en los siguientes casos:

- I. Es responsable solidario en Seguridad Estructural cuando;
 - a) Suscriba conjuntamente con el perito de obra un permiso de construcción;
 - b) Suscriba los planos del proyecto estructural, la memoria de diseño de la cimentación y la estructura;
 - c) Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados;
 - d) Suscriba un dictamen técnico de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación; y,
 - e) Suscriba una constancia de seguridad estructural. y
 - f) Todo lo indicado en las normas técnicas complementarias, referente al tema
- II. Es 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. y
 - c) Todo lo indicado en las normas técnicas complementarias, referente al tema
- 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; y,
 - c) Suscriba los procedimientos sobre la seguridad de las instalaciones y
 - d) Todo lo indicado en las normas técnicas complementarias, referente al tema
- IV. Es 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. y
 - c) Todo lo indicado en las normas técnicas complementarias, referente al tema

Artículo 655.- 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 298;
- 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. y
- g) Todo lo indicado en las normas técnicas complementarias, referente al tema

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 644 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; y,

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. y
- h) Todo lo indicado en las normas técnicas complementarias, referente al tema

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 644 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. y
- f) Todo lo indicado en las normas técnicas complementarias, referente al tema

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. y
- e) Todo lo indicado en las normas técnicas complementarias, referente al tema

Artículo 656.- 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. y

- d. Todo lo indicado en las normas técnicas complementarias, referente al tema
-
- 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. Y lo que establezca el código civil vigente

Capítulo III De la Comisión de Peritos.

Artículo 657.- 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 el consejo;
- II. Dos representantes de la dirección de control del desarrollo con sus suplentes, invitados por el Director General de Desarrollo Urbano; y,
- III. Un representante y un suplente de cada uno de los Colegios de Arquitectos y de Ingenieros Civiles, a invitación de la Dirección con designación de su Colegio.
- IV. Un representante con su suplente del ayuntamiento, designado por el presidente municipal.

La Comisión de Peritos será conformada dentro de los primeros tres meses del inicio de la Administración, por lo que el director solicitará a los Colegios 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 y todo lo indicado en las normas técnicas complementarias.

Artículo 658.- 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 639 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. y
- VI. Todo lo indicado en las normas técnicas complementarias, referente al tema

TÍTULO DÉCIMO

De los Permisos y Trámites en Materia de Gestión Urbana

Capítulo I

Disposiciones Generales.

Artículo 659.- Todo cambio de régimen de propiedad, obra de construcción, instalación, anuncios, reparación, modificación, ampliación, remodelación, restauración, reconstrucción o demolición de fincas rústicas o urbanas; explotación de cualquier actividad comercial, industrial o de servicios, requerirá permiso expreso, otorgado por la Dirección.

Artículo 660.- La Dirección no expedirá permiso provisional, por lo que se deberán cumplir todos los requisitos previos al otorgamiento del permiso.

Artículo 661.- Previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en el Código y el presente reglamento en materia de desarrollo urbano, se podrán expedir los siguientes permisos, certificaciones y constancias:

- I. Constancia de Factibilidad;
- II. Certificación de Uso de Suelo;
- III. Constancia de Restricciones;
- IV. Dictamen de Congruencia;
- V. Evaluación de la Compatibilidad de uso de Suelo;
- VI. Permiso de Uso de Suelo;
- VII. Permiso de Uso de Área Peatonal;
- VIII. Aprobación de Traza;
- IX. Modificación de Traza;
- X. Permiso de Urbanización o Edificación;
- XI. Permiso de Venta;
- XII. Permiso de División;
- XIII. Permiso de Construcción;
- XIV. Constancia de Terminación de Obra;
- XV. Permiso de Anuncios;

- XVI. Permiso de Número Oficial; y,
- XVII. Permiso para Uso de Vialidad Urbana.

Artículo 662.- Todo permiso deberá tramitarse por el interesado o su representante legal, en el caso de requerirse perito de obra el responsable del trámite será el propio perito, ante la Dirección, presentando el formato único para cada trámite, debidamente requisitado, así como en el caso del perito a través de la plataforma VUPCS y los requisitos que en esta se establecen acompañando los siguientes documentos de los cuales podrá hacer su registro en la plataforma digital denominada Expediente para Trámites y Servicios:

- I. Copia de identificación oficial del solicitante;
- II. Copia del acta constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del poder con el que acredite la representación legal, en caso de personas jurídicas colectivas;
- III. Certificación de clave catastral o recibo de impuesto predial del año corriente;
- IV. Contrato de arrendamiento o comodato, en caso de no ser el propietario;
- V. Pago de derechos correspondientes; y,
- VI. Los específicos que para cada caso se señalen en las secciones siguientes.

Artículo 663.- Se considerarán permisos y tendrán validez, en los casos de afirmativa ficta que expresamente señalen el presente reglamento o el código, la certificación de que ha operado la afirmativa ficta, que deberá emitir el superior jerárquico del funcionario que omitió dar respuesta a la solicitud; y en su defecto, el acuse de recibo de las solicitudes del permiso y la certificación correspondiente.

Artículo 664.- El otorgamiento de certificaciones, constancias y permisos especificados en el presente reglamento, no eximen al interesado de solicitar otras licencias, permisos o autorizaciones correspondientes para la actividad específica cuando sea diversa o controlada, de acuerdo a la normatividad aplicable estatal, federal o municipal.

Capítulo II

De la Constancia, Certificación y el Permiso de Uso de Suelo.

Sección Primera

De la Constancia de Factibilidad.

Artículo 665.- La Constancia de Factibilidad, sin ser un permiso, constituye el documento en el que la Dirección certifica los usos de suelo permitidos y compatibles de un inmueble o en su caso, la clasificación del uso específico que se pretende establecer.

La constancia deberá contener las restricciones, recomendaciones, condiciones y limitantes del predio.

Artículo 666.- La Constancia de Factibilidad, la solicitará el interesado ante la Dirección, en términos del Artículo 662 de este reglamento, con excepción del exigido en las fracciones II, IV. Esta constancia tendrá una vigencia de seis meses y los giros que tengan restricciones de ubicación por distancia con otro giro similar o igual, solo tendrá refrendo por única ocasión por el mismo propietario

Artículo 667.- El uso de suelo tendrá una vigencia igual al PMDUOET; no obstante, dicha autorización quedará sin efecto si se modifica el uso del suelo en el PMDUOET, a excepción de aquellos casos en los que se cuente con la autorización del proyecto de traza.

Sección Segunda De la Certificación de Uso de Suelo.

Artículo 668.- La certificación de uso de suelo, es el documento por el cual la Dirección certifica que un establecimiento cuenta con los requisitos y condiciones que establece la Ley de Alcoholes para el Estado de Guanajuato y el presente reglamento, para tramitar una Licencia de Funcionamiento para establecimientos dedicados a la producción, almacenamiento, venta y distribución de bebidas alcohólicas.

En el caso de los giros que la Ley de Alcoholes señala como de alto impacto, bastará con la certificación del acuerdo de Ayuntamiento aprobado por mayoría calificada, en el que conceda la conformidad para un establecimiento en particular.

En todo caso, la conformidad del Ayuntamiento, para el trámite de licencias de funcionamiento en materia de alcoholes, constituye una facultad discrecional.

Artículo 669.- Para obtener la certificación de uso de suelo, el solicitante deberá tramitarla en el formato único que establece la Dirección acompañando la constancia de factibilidad y los requisitos que en la misma se especifican para el caso en particular.

Artículo 670.- La certificación de uso de suelo es un derecho personal e intransferible, para ejercerse única y exclusivamente en el establecimiento o inmueble que se especifica y tendrá una vigencia de sesenta días naturales para iniciar con el trámite de la licencia respectiva.

Transcurrido el tiempo que refiere el párrafo anterior, sin que se haya hecho uso de la certificación, quedará sin validez, pudiendo en todo caso el interesado realizar nueva solicitud.

Artículo 671.- La certificación de uso de suelo, no constituye permiso para el funcionamiento del establecimiento en el giro que se certifica y contendrá:

- I. La ubicación del predio de que se trata;
- II. El uso específico del predio que se autoriza para su trámite;
- III. El titular de la certificación; y,
- IV. El período de vigencia de la certificación.

Tratándose de los giros considerados por la Ley de Alcoholes para el Estado de Guanajuato, como de alto impacto, la certificación del acta de Ayuntamiento donde se resuelva la conformidad, hará las veces de certificación de uso de suelo.

Artículo 672.- Recibida por la Dirección la solicitud, revisará que reúna con los requisitos que señalan los artículos anteriores y en su defecto, requerirá al solicitante dentro de los tres días siguientes, para que dentro de los diez días subsane las omisiones.

En caso de no subsanar el solicitante las omisiones, se tendrá por no presentada su solicitud.

Artículo 673.- Realizada o subsanada la solicitud en términos del artículo anterior, con excepción de los casos que establece el Artículo 675, la Dirección resolverá lo procedente a la solicitud dentro de los tres días siguientes.

Artículo 674.- Transcurrido el término legal para que la Dirección emita la resolución al solicitante, sin que lo haya hecho, se considerará contestada la solicitud en sentido negativo.

Artículo 675.- Recibidos por la Dirección la solicitud con los dictámenes técnicos de las áreas que refiere la fracción del Artículo 669 y la solicitud lo es para los giros que se clasifican de alto impacto, integrará el expediente con su dictamen y lo remitirá al Ayuntamiento para que dentro de los veinte días siguientes resuelva lo procedente.

Artículo 676.- Emitida la resolución por el Ayuntamiento, concediendo o negando la conformidad, se notificará al interesado por el Secretario del Ayuntamiento.

Transcurrido el plazo a que se refiere el Artículo 675, sin que se emita la resolución, se considerará resuelta la solicitud en sentido negativo.

Sección Tercera **Del Permiso de Uso de Suelo.**

Artículo 677.- Previo a la explotación de cualquier actividad comercial, industrial o de servicios, el interesado deberá obtener el Permiso de uso de suelo, de conformidad a lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 678.- Para obtener el permiso de uso de suelo, el interesado deberá solicitarlo en términos del Artículo 662 de este reglamento, especificando el uso o destino actual y el que se pretende dar en el área o predio que solicita.

Una vez cubiertos los requisitos anteriores, la Dirección resolverá la solicitud de permiso de uso de suelo en un plazo máximo de veinticuatro horas.

En los giros de medio impacto, se resolverá dentro del término de tres días hábiles.

Cuando el giro de que se solicita el permiso de uso de suelo sea de alto impacto, la Dirección remitirá el expediente al Ayuntamiento dentro de los tres días hábiles siguientes, para que resuelva lo conducente.

Artículo 679.- Tratándose de fraccionamientos y desarrollos en condominio, el interesado al solicitarlo deberá anexar además de los requisitos señalados en el artículo anterior, los siguientes:

- I. Expediente técnico que contenga las cartas de factibilidad o dictámenes de JUMAPA, CFE, DGMA, Protección Civil, Dirección General de Tránsito y Policía Vial y Dirección General de Movilidad y Transporte Público, en su caso;
- II. Dictamen de congruencia emitido por el IMIPE;
- III. Plano original del levantamiento topográfico referido a coordenadas UTM, en forma impresa y en medio magnético, en el programa de cómputo que determine la Dirección, que incluye curvas de nivel, así como medidas, colindancias, detalles y características de su entorno, mediante descripciones dentro de un perímetro de cincuenta metros. Dicho levantamiento deberá ser realizado por un perito en la materia, que se encuentre inscrito en el padrón del Municipio; y,
- IV. Pago de derechos.

Artículo 680.- Para tramitar el uso de suelo, en giros o establecimientos dedicados a la producción, almacenamiento, venta y distribución de bebida alcohólicas, en cualquiera de sus modalidades, deberá obtener previo la Licencia de Funcionamiento estatal en materia de alcoholes.

En el caso de los salones de fiestas con o sin venta de bebidas alcohólicas, además de lo que establece el primer párrafo de este artículo, deberá el solicitante, contar con los dictámenes técnicos favorables a su solicitud, de las áreas de DGMA, Fiscalización, Protección Civil y Tránsito y Policía Vial.

Artículo 681.- En el permiso de uso de suelo se señalará el uso específico autorizado del predio que se solicita; las recomendaciones, alineamientos, modalidades, limitaciones y restricciones, temporales o definitivas de índole

económica, ambiental, de movilidad urbana, seguridad pública o protección civil, considerados en el PMDUOET; siendo en su caso las siguientes:

- I. Derechos de vías federales por infraestructuras o cuerpos de agua;
- II. Derechos de vía municipales por trazo de vialidades primarias o secundarias señaladas en el PMDUOET u otros instrumentos de planeación derivados del mismo; o por trazos de prolongación de vías colectoras o locales existentes, requeridas para dar continuidad y coherencia a la estructura urbana;
- III. Afectaciones por necesidades de ampliación futura de vialidades existentes de cualquier rango;
- IV. Áreas de uso restringido para infraestructura y equipamiento, por contener elementos de importancia en términos de valor histórico, cultural, natural o destinadas a parques urbanos y servicios públicos, de acuerdo al PMDUOET;
- V. Áreas de uso restringido por riesgos, tales como escurrimientos, fallas geológicas, inestabilidad del suelo, paso de líneas de alta tensión u otras análogas que pongan en riesgo la vida o los bienes de las personas;
- VI. Uso de suelo, lote tipo y densidad máxima;
- VII. Seccionamiento de las vialidades y radios de giro en esquinas; y,
- VIII. Las condiciones que se fijen en materia de vialidad, estacionamientos, áreas verdes, áreas de maniobras, densidad de población y las demás que se consideren necesarias.

Artículo 682.- El Permiso de Uso de Suelo tendrá una vigencia igual al PMDUOET o al programa en que se funde su expedición; no obstante, dicha autorización quedará sin efecto si se actualiza cualquiera de los supuestos siguientes:

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

Artículo 683.- El permiso de uso de suelo no constituye constancia de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acredita la propiedad o posesión del predio.

Sección Cuarta **Del Permiso de Uso de Área Peatonal.**

Artículo 684.- El permiso de uso de área peatonal, tiene por objeto permitir el uso del área peatonal a un establecimiento comercial para expender alimentos y bebidas, en términos de su permiso de uso de suelo.

Artículo 685.- Corresponde a la Dirección autorizar el permiso de uso de área peatonal a los establecimientos comerciales dedicados a la venta y servicio de alimento y bebidas para consumo en el propio local, sujetándose a las disposiciones que se mencionan en la presente.

La vigencia del permiso, está sujeto al pago de los derechos que para este permiso señala la Ley de Ingresos o las disposiciones administrativas de aplicación general para el Municipio.

Artículo 686.- La vigencia del permiso será la autorizada con un máximo de refrendo anual y no creará derecho alguno real o posesorio sobre el área peatonal permisionada.

Podrán otorgarse nuevos permisos, una vez terminado el anterior, siempre que el titular del permiso de uso de área peatonal haya cumplido con las condiciones que esta le exige, que haya pagado los derechos del permiso anterior y las condiciones de la vialidad urbana lo permita.

Artículo 687.- Para obtener el permiso de uso de área peatonal, el interesado deberá solicitarlo en términos del Artículo 662 de este reglamento, con excepción de las fracciones III y IV, anexando además los siguientes:

- I. Copia simple del permiso de uso de suelo del establecimiento comercial del solicitante;
- II. Programa de ocupación del área peatonal, el cual deberá incluir horario de ocupación y tipo de mobiliario con las características de material y dimensiones; y,
- III. Plano arquitectónico en el que se identifiquen los elementos con los que realizará la ocupación, los accesos que permanecerán al establecimiento, especificando el área a ocupar acorde con las dimensiones del mobiliario, sin que exceda el frente del establecimiento y el veinticinco por ciento del área peatonal.

Artículo 688.- Recibida por la Dirección la solicitud, revisará que reúna con los requisitos que señalan los artículos anteriores y en su defecto, requerirá al solicitante dentro de los tres días siguientes, para que dentro de los diez días subsane las omisiones.

En caso de no subsanar el solicitante las omisiones, se tendrá por no presentada su solicitud.

Artículo 689.- Realizada o subsanada la solicitud en términos del artículo anterior, la Dirección turnará copia del permiso a la Dirección de Fiscalización para su conocimiento.

Artículo 690.- Recibido por la Dirección de fiscalización esta se dará por enterada y aplicará su normatividad correspondiente a estos establecimientos informando a la dirección de desarrollo urbano de cualquier infracción a la reglamentación establecida.

Artículo 691.- Transcurrido el término legal para que la Dirección haya emitido resolución y sin que lo haya hecho, se considerará resuelta la solicitud en sentido negativo.

Sección Quinta Del Trámite Electrónico.

Artículo 692.- Los permisos que se expidan por medios electrónicos, vía remota, por el SARE, la VUPCS, EPTS, TEPFC, deberán cumplir los requisitos que el sistema señale para cada caso y tendrán igual validez que los tramitados directamente ó de forma física, en la dependencia, para realizar los actos, proyectos, actividades y acciones para el que fue expedido.

Para el caso del SARE, se consideran giros de bajo impacto los contenidos en el Acuerdo de Clasificación de Giros o Actividades Empresariales, SARE, Bajo, Medio y Alto Impacto para el Municipio de Celaya, Gto.

Artículo 693.- Para obtener el permiso de uso de suelo a través del SARE, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Estar contenido dentro del listado de giros de bajo impacto;
- II. Contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica;
- III. Que el predio se encuentre ya edificado, y cuente con número oficial expedido por la Dirección;
- IV. Que el predio cuente con área de estacionamiento de acuerdo al título quinto de construcción, salvo que el predio este construido y la Permiso de construcción se haya otorgado cinco años anteriores a la entrada en vigor del presente reglamento;
- V. No incluir la venta de bebidas alcohólicas en cualquiera de sus modalidades;
- VI. No utilizar la vialidad urbana como zona de carga y descarga de productos; y,
- VII. Los demás que mediante acuerdo, determine el Ayuntamiento.

Artículo 694.- La Dirección resolverá respecto de los permisos de uso de suelo a través del SARE, en un plazo máximo de veinticuatro horas.

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

Capítulo III

Del Dictamen de Congruencia, la Evaluación de compatibilidad y las Restricciones

Sección Primera

De la Constancia de Restricciones.

Artículo 695.- La Constancia de Restricciones sin ser un permiso, constituye el documento en el que el IMIPE certifica los alineamientos, restricciones recomendaciones, condiciones y limitantes que tiene proyectado un predio y/o inmueble dentro del PMDUOET.

Artículo 696.- La Constancia de Restricciones, la solicitará el interesado ante el IMIPE, por escrito al que adjunte los requisitos siguientes:

- I. Identificación del solicitante;
- II. Recibo de pago del impuesto predial;
- III. Escritura pública o título de propiedad, en el caso de predios que no se tenga cuenta predial o se trate de ejido;
- IV. Levantamiento topográfico del predio y arquitectónico de los inmuebles de que se trate; cuando así lo considere necesario el IMIPE;
- V. Cuando se trate de fraccionamientos y conjuntos habitacionales se deberá presentar levantamiento topográfico con localización del predio en la mancha urbana o del municipio con cuadro de construcción, referido a coordenadas UTM, que incluye curvas de nivel, así como medidas, colindancias, detalles y características del predio y su entorno (especies vegetativas, infraestructura y edificaciones), mediante descripciones dentro de un perímetro de cincuenta metros; y,
- VI. Pago de derechos.

Artículo 697.- Recibida la solicitud por el IMIPE, la revisará que se hayan acompañado los requisitos a que se refiere el artículo anterior, y requerirá al solicitante dentro de los tres días siguientes, en el caso de solicitud incompleta, para que la subsane dentro de los cinco días siguientes, con el apercibimiento de tenerse por no hecha la solicitud, en caso omisión del solicitante.

Recibida la solicitud debidamente requisitada o cumplido el requerimiento, el IMIPE emitirá la constancia, dentro de los cinco días hábiles siguientes.

Sección Segunda

Del Dictamen de Congruencia.

Artículo 698.- El Dictamen de Congruencia se basará en la planeación estratégica del municipio para el trazo de vialidades, clasificación de usos y destinos de suelo y con la dotación de servicio y equipamiento urbano.

Se requiere del Dictamen de Congruencia para todos los fraccionamientos de acuerdo a lo establecido en Código y el PMDUOET.

Para obtener el dictamen de congruencia del diseño urbano, el interesado lo solicitará por escrito al IMIPE, anexando los siguientes:

- I. Expediente técnico que contenga las cartas de factibilidad de servicios o dictámenes de JUMAPA, CFE, DGMA, Protección Civil y Dirección de Movilidad, en su caso;
- II. Copia de la escritura o título de propiedad del predio a desarrollar que se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en su caso;
- III. Levantamiento topográfico con localización del predio en la mancha urbana o del municipio con cuadro de construcción, referido a coordenadas UTM, que incluye curvas de nivel, así como medidas, colindancias, detalles y características de su entorno, mediante descripciones dentro de un perímetro de cincuenta metros;
- IV. Proyecto de diseño urbano consistente en la propuesta de distribución de estructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, para que se dictamine sobre la congruencia con las disposiciones del Código y el PMDUOET; y,
- V. Propuesta de adaptación al entorno urbano, incluyendo imagen urbana y tipología arquitectónica.

Artículo 699.- Recibida la solicitud debidamente requisitada en términos del artículo anterior, el IMIPE emitirá su dictamen dentro de los diez días hábiles siguientes, con las observaciones encontradas y condiciones que se deberán cumplir, para que sean consideradas en la aprobación de traza y los permisos de urbanización o construcción.

Si dentro del plazo señalado en este artículo no se emite el dictamen correspondiente, operará la afirmativa ficta y se entenderá que el dictamen de congruencia lo es en sentido afirmativo para cumplimiento del requisito en la aprobación de traza.

Artículo 700.- En caso de existir observaciones al proyecto o faltado algún requisito a la solicitud, el IMIPE requerirá al solicitante dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane las observaciones dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación del requerimiento.

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

Sección Tercera.

De la Evaluación de compatibilidad.

Artículo 701.- Cuando el uso de suelo asignado a un predio en el PMDUOET, no sea el predominante o compatible con los proyectos a ejecutar en el mismo, el interesado previo a solicitar el permiso de uso de suelo, podrá solicitar la evaluación de compatibilidad del uso de suelo que establece el título cuarto del presente reglamento. Para dar seguimiento al trámite el IMIPE elaborará un estudio técnico preliminar que indique los usos de suelo existente y colindante en el sitio con sus compatibilidades con el pretendido, el mismo que deberá ser sometido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, para su análisis y seguimiento de su factible evaluación de compatibilidad. Pasado este proceso se aplicará el Art. 702 del presente.

Artículo 702.- La evaluación de compatibilidad del uso de suelo la solicitará el interesado por escrito ante el IMIPE, anexando los requisitos siguientes:

- I. Copia de la escritura o título de propiedad del predio a desarrollar, inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Cuadro de construcción con rumbos y distancias que identifique el predio o la parcela, con coordenadas UTM;
- III. Levantamiento topográfico con localización del predio en la mancha urbana o del Municipio, referido a la red geodésica de JUMAPA en coordenadas UTM, que incluye curvas de nivel, así como medidas, colindancias, detalles y características de su entorno, mediante descripciones dentro de un perímetro de cincuenta metros;
- IV. Estudio de evaluación de compatibilidad, con criterios de referencia;
- V. Cartas de factibilidad de servicios de JUMAPA y CFE;
- VI. Dictámenes de opinión de la Dirección de Desarrollo Urbano, DGMA, Protección Civil, Dirección General de Tránsito y Policía Vial y la Dirección de Movilidad, en su caso;
- VII. Someterse a la Evaluación de Impacto Ambiental con base en lo establecido en el artículo 27 de la Ley para la Protección y preservación del Medio Ambiente del Estado de Guanajuato; y,
- VIII. Pago de los derechos correspondientes.

Artículo 703.- Reunidos los requisitos a que se refiere el artículo anterior, el IMIPE emitirá el dictamen de la evaluación correspondiente, dentro de los diez días siguientes, el que remitirá al Ayuntamiento para que determine lo conducente en los términos que indica el Código Territorial para el estado de Guanajuato y sus municipios.

En el supuesto de no reunir los requisitos el solicitante, el IMIPE lo requerirá dentro de los tres días siguientes a su solicitud, para que subsane las deficiencias dentro de quince días y en su defecto, se tendrá por no presentada la solicitud.

Capítulo IV

De la Aprobación de Trazo y su Modificación.

Artículo 704.- Para el trámite de la aprobación de trazo, el desarrollador deberá presentar ante la Dirección además de los requisitos del artículo 662, los siguientes:

- I. Escritura pública o título de propiedad del inmueble, en copia certificada u original con copia para cotejo;
- II. Constancia de no adeudo del impuesto predial;
- III. Constancia de apeo y deslinde judicial, en caso de que se requiera;
- IV. Permiso de uso de suelo para fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- V. El Plano del Proyecto de trazo tanto en zona urbana como rural, en dos ejemplares impreso y una copia en medio magnético;
- VI. La liberación de las áreas afectadas fuera de su propiedad, si es el caso;
- VII. El proyecto de trazo, validado por un perito en la materia, el que contendrá:
 - a) Las restricciones y condiciones señaladas en el dictamen de congruencia;
 - b) Ubicación de las áreas de donación, cumpliendo con los porcentajes y especificaciones que establece el código y el presente reglamento;
 - c) Distribución de lotes, viviendas, departamentos, o áreas de servicios y/o comerciales, así como su agrupamiento en manzanas o edificios, con cumplimiento a la densidad autorizada. La localización de áreas de equipamiento, áreas verdes y espacios libres para recreación, incluyendo las áreas de recolección y retiro de residuos orgánicos e inorgánicos;
 - d) Propuesta de lotificación de las obras de urbanización y de equipamiento urbano;
 - e) Indicar las secciones de las vialidades interiores y colindantes del proyecto, en cumplimiento al dictamen de congruencia; y,
 - f) Plano de lotificación totalmente acotado que incluya vialidades, manzanas, lotes, tablas de dosificación de áreas, secciones de vialidades y áreas de donación;
 - g) Áreas destinadas para hitos o cualquier emblema de identificación del futuro fraccionamiento y/o desarrollo en condominio que requiera de una superficie para su construcción no menor a la superficie del lote tipo permitido.

- VIII. Dictamen de congruencia favorable, del proyecto de diseño urbano, emitido por el IMIPE;
- IX. Plano de áreas verdes, viviendas o locales, cuando se trate de desarrollos en condominio, en un ejemplar impreso y dos copias en medio magnético;
- X. Memoria descriptiva del proyecto, señalando el tipo de desarrollo y los datos técnicos necesarios para la dotación de los servicios y la mitigación de los impactos económico, social, físico y vial;
- XI. Dictamen de la Dirección General de Servicios Municipales para la ubicación de las áreas de recolección y retiro de residuos, así como la cantidad de contenedores;
- XII. Dictamen Ambiental expedido por la DGMA, incluyendo el tipo de vegetación para las áreas verdes, respetando la paleta vegetal para el Municipio de Celaya Gto.;
- XIII. Dictamen de Movilidad y Transporte: Donde se deberá de dictaminar la ubicación de bahías y paradas de transporte público para los nuevos desarrollos, además de la propuesta de nuevas rutas o ampliaciones, así como la inclusión de infraestructura ciclista conforme a lo establecido en el PMDUOET, Programa de Movilidad y demás disposiciones aplicables; y,
- XIV. Dictamen de impacto vial, emitido por la Dirección General de Tránsito y Policía Vial.

Artículo 705.- Siempre que el desarrollador pretenda llevar a cabo un desarrollo en condominio dentro de un fraccionamiento, desde la solicitud de la autorización del proyecto de traza deberá señalar el perímetro que corresponde al fraccionamiento y los que corresponden al desarrollo en condominio.

Artículo 706.- En caso de existir observaciones al proyecto y solicitud de aprobación de traza, la Dirección requerirá al solicitante dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane las observaciones dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación del requerimiento, atendiendo a las disposiciones que se establezcan en el PMDUOET.

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

Artículo 707.- Recibida la solicitud de traza debidamente requisitada o subsanadas las observaciones, la Dirección turnará al Comité de Nomenclatura, con la información necesaria para que, en términos del título tercero de este reglamento, califique la propuesta de nomenclatura para la traza, la que devolverá dentro de los quince días hábiles a la Dirección.

La Dirección, resolverá el trámite dentro de los treinta días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud de aprobación de traza.

Artículo 708.- En la aprobación de traza se señalarán las condicionantes que se deberán cumplir, siendo entre otras: uso de suelo, densidad, clasificación del fraccionamiento o desarrollo en condominio, áreas de donación, áreas para hitos y secciones de calles autorizadas.

Se prohíbe celebrar operaciones de traslado de dominio hacia el municipio de Celaya de las áreas destinadas para hitos o de cualquier emblema de identificación que se construya en el predio del fraccionamiento o desarrollo en condominio; los encargados del registro público de la propiedad negaran la inscripción.

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

Artículo 709.- La aprobación de traza para su validez, no requiere inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 710.- La modificación de traza la solicitará el interesado, anexando a la solicitud en dos ejemplares impresos y una copia en medio magnético:

- I. El plano del proyecto de modificación de traza que incluya vialidades, manzanas, lotes, tablas de dosificación de áreas, secciones de vialidades y áreas de donación; y,
- II. El plano de áreas verdes, dispersado de viviendas o locales y en su caso áreas de donación, en el caso de desarrollos en condominio.

En el trámite de la modificación de traza, se aplicarán las disposiciones del Artículo 704 de este reglamento.

Artículo 711.- Previo a la aprobación de la traza o su modificación, el desarrollador deberá establecer la ubicación de las áreas de donación propiciando la distribución y dosificación en función de las características urbanas del propio desarrollo y de la zona donde se ubique.

Artículo 712.- La aprobación de traza estará siempre condicionada a que el desarrollador, dentro de los ciento veinte días hábiles siguientes a la notificación de la aprobación de traza, solicite el permiso de urbanización o edificación; en caso contrario, la aprobación de traza quedará sin efectos, salvo que existan a consideración de la Dirección, causas técnicas o administrativas que impidan cumplir con el plazo señalado.

Una vez otorgado el permiso de venta no podrá existir modificación de la traza autorizada, en la etapa o clouster correspondiente.

Capítulo V

Del Permiso de Urbanización o de Edificación.

Artículo 713.- El permiso de urbanización o edificación lo solicitará el desarrollador, presentando además de lo señalado en el Artículo 662 del presente reglamento, los siguientes:

- I. Plano de lotificación con la traza aprobada, especificando las secciones del fraccionamiento y delimitando claramente la sección a desarrollar;
- II. Plano de ejes viales, indicando ángulos, distancias entre cruceros, así como todas aquellas referencias a los puntos del polígono del predio que sirvan para el trazo total del fraccionamiento;
- III. Levantamiento topográfico exclusivamente de las áreas de donación con sus medidas y colindancias;
- IV. Proyecto ejecutivo de la red de energía eléctrica autorizado por CFE;
- V. Proyecto ejecutivo de alumbrado público autorizado por la Dirección de Servicios Municipales conforme al manual de especificaciones técnicas de CFE (Normas Técnicas);
- VI. Memoria descriptiva y cálculo de los proyectos de las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado;
- VII. Comprobante de pago o convenio por concepto de derechos de conexión y dotación de agua potable, drenaje y alcantarillado con JUMAPA; tratándose de zona rural, con el organismo respectivo avalado por JUMAPA;
- VIII. Proyecto de red de agua potable, drenaje y alcantarillado autorizado por JUMAPA;
- IX. Estudio de aforo de pozo, en el que se demuestre que existe el suministro necesario de agua potable con la calidad para ser consumida por el ser humano, en caso de que JUMAPA no cuente con la infraestructura hidráulica suficiente;
- X. En los lugares donde la red de drenaje no esté conectada, se podrá tener un sistema distinto de tratamiento de aguas residuales autorizado por JUMAPA y en su caso por CONAGUA, de acuerdo a las especificaciones técnicas que señale JUMAPA;
- XI. Propuesta de diseño de pavimentos respaldada con un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio certificado y autorizado por la Dirección; dicho estudio deberá realizarse con base en las normas técnicas establecidas en el presente reglamento;
- XII. Calendario de las obras de urbanización. En caso de estar seccionado, especificarlo claramente;
- XIII. Presupuesto de urbanización, desglosando conceptos, volúmenes de obra, precios unitarios, programa de obra, así como el resumen por partidas del presupuesto acreditado por el perito de obra;
- XIV. Dictamen de impacto vial y autorización de rutas de proveedores;
- XV. Ingresar todo por medio de la plataforma electrónica

- XVI. Acreditación del Perito responsable de la ejecución de la obra, el cual no deberá tener vínculos con la empresa desarrolladora y/o propietario del desarrollo.
- XVII. Original de la Resolución en materia de Evaluación de Impacto Ambiental de aquellas obras o proyectos señalados en el Reglamento de la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato en materia de Evaluación del Impacto Ambiental así como en el Reglamento para la Protección, Preservación y Restauración Ambiental del Municipio de Celaya, Gto.
- XVIII. Plano de jardinería de áreas verdes y camellones en vialidades deberán presentar su proyecto acorde a la Paleta Vegetal vigente a la Dirección de Parques y Jardines.
- XIX. Dictamen de Movilidad y Transporte: Donde se deberá de dictaminar la ubicación de bahías y paradas de transporte público para los nuevos desarrollos, además de la propuesta de nuevas rutas o ampliaciones, así como la inclusión de infraestructura ciclista conforme a lo establecido en el PMDUOET, Programa de Movilidad y demás disposiciones aplicables.

Los requisitos a que se refieren las fracciones I, III, IV, V y VIII, se presentarán en dos ejemplares impresos y una copia en medio magnético.

Artículo 714.- El desarrollador para solicitar a la Dirección el permiso de urbanización o de edificación, presentará la aprobación de los proyectos de infraestructura pública del fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como la propuesta de ubicación, características y destino de las áreas de donación.

Artículo 715.- En los lugares donde JUMAPA no tenga la infraestructura hidráulica necesaria para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje o tratamiento de aguas residuales, además de lo señalado en el artículo anterior, el desarrollador deberá presentar avalados y aprobados por JUMAPA:

- I. Titularidad de los derechos para explotación, o bien que el comité de agua potable y alcantarillado de la comunidad otorgue su anuencia y garantice el suministro de agua potable;
- II. El reporte de aforo de pozo, en el que se demuestre que existe suficiente cantidad de agua para abastecimiento del desarrollo; y,
- III. Justificar la calidad para consumo humano mediante el análisis físico-químico y bacteriológico del agua, avalado por JUMAPA o laboratorio químico debidamente acreditado ante la Entidad Mexicana de Acreditación.

Artículo 716.- Una vez cumplidos los requisitos señalados en los artículos anteriores, la Dirección autorizará el permiso de urbanización o edificación, previo pago de los derechos a cargo del desarrollador.

Artículo 717.- Recibida la solicitud del permiso de urbanización o de edificación, la Dirección, conforme a los proyectos de infraestructura pública aprobados, dentro de los cinco días hábiles siguientes resolverá sobre el otorgamiento de la misma.

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

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

Artículo 718.- En el permiso de urbanización o edificación se señalarán las características y especificaciones de las obras autorizadas y el término en que deberán iniciar, haciendo constar este permiso en los planos. El avance de las obras se deberá asentar en los libros de bitácora de obra señalando las fechas de su ejecución.

Artículo 719.- Otorgado el permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador deberá dar inicio a las obras en el término de sesenta días naturales y respetar las especificaciones, normas técnicas, etapas constructivas y programas autorizados.

Con posterioridad a la notificación del permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador deberá solicitar la asignación de las claves catastrales de los lotes, viviendas o unidades de propiedad privativa que se establezcan en la aprobación de traza.

Artículo 720.- El permiso de urbanización o edificación quedará sin efectos, si el interesado no inicia la construcción de las obras dentro del término establecido en el permiso, sin perjuicio de su derecho para solicitar un nuevo permiso.

Artículo 721.- Transcurrido el término señalado en el permiso de urbanización o edificación, sin que las obras se hayan concluido, el interesado podrá solicitar prórroga del permiso de acuerdo a lo estipulado en el código territorial para el estado de Guanajuato y sus municipios.

En el supuesto que el permisionario no haya concluido con las obras, no obstante otorgada una segunda prórroga, la dirección notificará al garante el incumplimiento

para los efectos legales procedentes, sin perjuicio del derecho del interesado de solicitar un nuevo permiso.

Capítulo VI

Permiso de venta.

Artículo 722.- Iniciadas las obras de urbanización de un fraccionamiento o de edificación de un desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a la Dirección el permiso de venta, el cual contendrá las obligaciones a que debe sujetarse el desarrollador, de conformidad con los siguientes requisitos:

- I. Certificado de gravámenes. En caso de existir algún gravamen, acreditar que el mismo se deriva de la aplicación de recursos para la construcción del fraccionamiento o desarrollo en condominio y que se cuenta con anuencia para continuar con el trámite de permiso de venta, otorgado por el titular del gravamen;
- II. Escritura de las áreas de donación y de las vialidades urbanas;
- III. Tratándose de desarrollos en condominio, escritura de constitución a régimen de propiedad, así como el reglamento interno inscrito en el Registro Público de la propiedad;
- IV. Los comprobantes de pago correspondientes a los impuestos y derechos por concepto de conexión, publicidad y aquellos que se encuentren en la Ley de Ingresos para el Municipio;
- V. Calendario de ejecución de las obras de urbanización faltantes;
- VI. Garantía para la ejecución de las obras de urbanización total o faltantes; y,
- VII. Si las obras se encuentran concluidas, exhibir la documentación que así lo acredite.

Artículo 723.- El tiempo de respuesta al interesado, una vez que se presenten todos los requisitos, será de hasta diez días hábiles; dentro de dicho término, la Dirección deberá expedir el permiso de venta o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

Artículo 724.- La garantía a que se refiere el Artículo 722, Fracción VI, de este reglamento, podrá ser otorgada mediante efectivo, garantía real o fianza. En todos los casos el monto de la garantía será por el valor de las obras de urbanización faltantes que determine la Dirección, más un treinta por ciento por actualización del valor por el tiempo de ejecución de las obras. Ante esto deberán mantenerse vigentes hasta la entrega recepción oficial del fraccionamiento y/o desarrollo en condominio.

En el caso de garantía real, ésta se constituirá sobre inmuebles propiedad del interesado en favor del Municipio, debiendo practicarse al efecto por parte de la Tesorería un avalúo comercial con cargo al desarrollador.

La póliza de fianza que se presente por parte de los desarrolladores deberá acompañarse del documento que acredite al agente autorizado ó sucursal, el cual deberá tener o contar con domicilio en este municipio.

La fianza que se otorgue deberá prorrogarse anualmente, por el 100% debiendo acreditarlo a la dirección, prohibiéndose a la afianzadora emisora de la póliza de fianza cancelarla si no se le exhibe el documento de entrega recepción oficial de la obra de urbanización, para tal efecto expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano. Caso contrario será motivo de clausura de los trabajos autorizados hasta el cumplimiento de la misma

Artículo 725.- El permiso de venta deberá por el interesado, ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y publicado, por una sola vez, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en un diario de mayor circulación del municipio.

Tratándose de desarrollos en condominio, se deberá presentar para su inscripción la escritura constitutiva del régimen en condominio.

El desarrollador deberá protocolizar ante notario público el permiso de venta.

Artículo 726.- Los desarrolladores no podrán celebrar ningún acto o contrato que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, si no cuentan con este permiso.

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

La Dirección, deberá publicar y difundir de manera digital, en el portal institucional del municipio, una síntesis de los permisos de venta otorgados y vigentes, por el lapso de un año.

Artículo 727.- Otorgado el permiso de venta, el desarrollador estará obligado a realizar y concluir las obras de urbanización o de edificación, con apego al programa de ejecución.

Artículo 728.- La Dirección podrá suspender el permiso de venta cuando el avance en la ejecución de las obras de urbanización no corresponda al programado; dicha suspensión se decretará por la Dirección como una medida de seguridad.

Capítulo VII

Permiso de División.

Artículo 729.- El permiso de división, lo solicitará en términos del Artículo 662 del presente reglamento y anexando además los siguientes documentos:

- I. Certificado de libertad de gravámenes actualizado;
- II. Constancia de apeo y deslinde, en caso de que se requiera;
- III. Avalúo de la fracción del terreno a dividir que incluya medidas y colindancias, las vialidades urbanas colindantes, la infraestructura pública existente y la propuesta de división, garantizando la servidumbre de paso a los predios resultantes de una división de predios urbanos;
- IV. La constancia de suficiencia del servicio público de energía eléctrica, expedida por la entidad paraestatal correspondiente, tratándose de inmuebles urbanos; y,
- V. Copia del comprobante de pago de los impuestos y derechos que correspondan.

Artículo 730.- La Dirección expedirá o negará el permiso de división dentro de los tres días hábiles siguientes a aquél en que se presentó la solicitud, atendiendo al cumplimiento de los requisitos respectivos.

Artículo 731.- Para el otorgamiento del permiso de división de inmuebles, cualquiera que fuere su extensión, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. Los lotes resultantes no podrán tener una superficie menor a la que se establezca para la zona de su ubicación en el PMDUOET;
- II. El destino de los lotes resultantes no presente impedimentos para su utilización posterior y no generen incompatibilidad futura de acuerdo a los usos o destinos señalados en el PMDUOET; y,
- III. Los lotes resultantes cuenten acceso a los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y energía eléctrica.

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

El permiso de división no procederá si la vialidad de acceso a los lotes resultantes es una restricción vial derivada del PMDUOET, resultando procedente el permiso, dadas las condiciones del presente artículo, siempre y cuando previo a la autorización el propietario done a favor del Municipio de Celaya Gto. mediante escritura pública la superficie de afectación resultante.

Artículo 732.- Para que la Dirección otorgue el permiso de división, considerará la zona de ubicación del inmueble conforme al PMDUOET.

Artículo 733.- Tratándose de la división de inmuebles no se exigirán áreas de donación.

Capítulo VIII

Del Permiso de Construcción y Terminación de la Obra

Sección Primera

Del permiso de Construcción.

Artículo 734.- El permiso de construcción, autoriza al solicitante que haya reunido los requisitos que para el efecto se requieren; la realización de obras de edificación, ampliación, modificación o reparación, de un edificio singular que no constituya desarrollo en condominio o fraccionamiento. Este será emitido mediante la VUPCS

Artículo 735.- Previo a solicitar el permiso de construcción, el propietario del inmueble de que se trate y/o su representante legal, poseedor o usufructuario, deberá obtener de la administración lo siguiente:

I. Factibilidad y/o recibo de JUMAPA;

- Constancia de Factibilidad, todos los inmuebles de alto impacto quedando exentos, ampliaciones, reparaciones, demoliciones, bardeados y vivienda unitaria; y,
- La fusión de claves catastrales, en el supuesto que el proyecto a construir lo sea sobre predios de diferentes escrituras de propiedad

II. Para el caso que el predio a construir no cuente con número oficial, la Dirección lo asignará en el mismo trámite del permiso de construcción, previo pago de los derechos correspondientes.

Artículo 736.- Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, se requerirá el permiso de uso de suelo, la evaluación de impacto ambiental y análisis de riesgo de así requerirse por la LGEEPA y en los casos que el permiso de construcción se solicite para;

- I. Cuando no sean compatibles el uso de suelo con el giro y sus especificaciones en el PMDUOET;
- II. Oficinas de más de cinco mil metros cuadrados y representaciones oficiales;
- III. Almacenamiento y abasto en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, depósito de explosivos, centrales de abasto y rastros;
- IV. Tiendas de autoservicio y de departamentos de hasta cinco mil metros cuadrados y centros comerciales de más de diez mil metros cuadrados;
- V. Hospitales de más de cincuenta camas;

- VI. Las edificaciones de educación superior de más de diez mil metros cuadrados de terreno;
- VII. Instalaciones religiosas de más de ciento cincuenta concurrentes;
- VIII. Edificaciones de entretenimiento de más de ciento cincuenta concurrentes;
- IX. Deportes y recreaciones de más de diez mil metros cuadrados de terreno, exceptuando canchas deportivas;
- X. Hoteles y moteles;
- XI. Reclusorios y reformatorios;
- XII. Panteones y estaciones de transporte de más de diez mil metros cuadrados de terreno;
- XIII. Estacionamientos;
- XIV. Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas; y,
- XV. Industrias.

Cuando la edificación sea existente, A las solicitudes de constancia de factibilidad deberán acompañarse el levantamiento arquitectónico del sitio, y en caso de modificación el anteproyecto arquitectónico en el que se incluyan las plantas de distribución y de localización, cortes y fachadas, así como una memoria descriptiva del funcionamiento del proyecto con sus demandas sobre la infraestructura vial, requisitos para estacionamiento, normas técnicas de lo arquitectónico e instalaciones: hidrosanitaria, eléctrica y propuestas de aminoración de efectos en las edificaciones vecinas en su caso. En los casos que se señale, deberán acompañarse además los estudios de imagen e impacto ambiental urbano.

Todos los predios baldíos no requieren de anteproyecto, solo de levantamiento topográfico ó arquitectónico según sea el caso, con croquis de localización

Artículo 737.- Cuando el permiso de construcción que se solicita, lo sea para una obra nueva, la solicitud deberá contener la autoría de un perito de proyectos y la responsiva de un perito de obra, y en su caso del o los responsables solidarios que se requieran, y además de los requisitos que señala el Artículo 662, se acompañarán los siguientes documentos:

- I. Proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados, en los que se deberán incluir como mínimo el levantamiento del estado actual del predio, indicando las construcciones, árboles existentes, y restricciones o afectaciones generales al predio o inmueble, planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas, áreas de estacionamiento requeridas, normas técnicas complementarias de lo arquitectónico e instalaciones, y áreas exteriores, plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones con el mobiliario fijo que se requiera, cortes y fachadas, y plantas de las instalaciones hidrosanitaria, eléctricas, gas L.P. o natural

y otras que se requieran, mostrando las trayectorias de tuberías y alimentaciones, así como las instalaciones y equipo;

- II. Proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados y especificados que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación, deberán mostrarse en planos los detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos, en particular, para estructuras de concreto se indicarán mediante dibujos acotados los detalles de colocación y traslape de refuerzo de las conexiones entre miembros estructurales. Deberán dibujarse las plantas de losas y de la cimentación, indicando perfectamente la ubicación de trabes por nivel y los castillos o columnas que continúen al siguiente nivel o que de ahí nazcan. Para todos los elementos estructurales indicados en las plantas deberán existir detalles de sus secciones y armados indicando longitudes de anclaje, ganchos de doblez y anclajes necesarios.

Las notas generales y especificaciones deberán de contener como mínimo: resistencia a la compresión del concreto (f'_c) utilizado en todos los elementos estructurales, indicando el tamaño máximo del agregado, revenimiento recomendado y módulo de elasticidad del concreto; resistencia a la fluencia (F_y) del acero de refuerzo principal y de los estribos, para todos los diámetros utilizados; recubrimientos mínimos a considerar en todos los elementos estructurales; capacidad de carga utilizada para el diseño de la cimentación; tabla de traslapes, anclajes y ganchos, longitud de empotramiento; etc.

En los planos de estructuras de acero se mostrará todas las conexiones entre miembros, así como la manera en que deben unirse entre sí los diversos elementos que integran un miembro estructural. Cuando se utilicen remaches o tornillos, se indicará su diámetro, número, colocación y calidad y cuando las conexiones sean soldadas se mostrarán las características completas de la soldadura, éstas se indicarán utilizando una simbología apropiada y cuando sea necesario se complementará la descripción con dibujos acotados y a escala.

En caso de que la estructura esté formada por elementos prefabricados o de patente, los planos estructurales deberán indicar las condiciones que éstos deben cumplir en cuanto a su resistencia y otros requisitos de comportamiento. Deberán especificarse los herrajes y dispositivos de anclaje, las tolerancias dimensionales y procedimientos de montaje.

Deberán indicarse, así mismo los procedimientos, erección de elementos prefabricados, conexiones de una estructura nueva con otra existente, en su caso.

Estos planos serán acompañados de la memoria de cálculo en la cual se describirán:

- a) Ubicación y datos de localización del proyecto dentro del Municipio y el Estado con la regionalización sísmica y eólica (en el caso de estructuras con techumbres metálicas, edificios de más de doce metros de altura y anuncios);
- b) Clasificación del edificio respecto a su estructuración, correlacionado con el tipo de terreno sobre el que se va a desplantar;
- c) Descripción detallada del proyecto estructural, indicando que es lo que se está calculando, teoría y reglamento normativo para su diseño con el nivel de detalles suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto;
- d) Criterio seguido para la estructuración de los techos de azotea y entrepiso, indicando en cada caso porqué de la elección del sistema;
- e) Análisis de cargas de servicio y últimas a utilizar para la bajada de cargas, análisis de asentamientos y previsiones ante cargas accidentales si es que se consideran en el diseño de la estructura, indicando en cada caso el sitio que ocuparán;
- f) Justificar el tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de edificación especificados, así como una descripción explícita de los métodos de análisis utilizados, anexando resultados del estudio de mecánica de suelos, magnitud de las acciones consideradas para el caso de edificios cimentados en terrenos con problemas especiales, particularmente en los terrenos con grietas o fallas geológicas, sobre taludes o donde existan rellenos aluviales, teniendo que agregar a la memoria una descripción de las condiciones y criterios de diseño particular.

Estos documentos deberán estar firmados en forma autógrafa, con el nombre y cédula profesional en la carátula por el perito calculista, de obra y los responsables solidarios, en su caso, rubricando y numerando todas y cada una de las hojas del documento.

Los anteriores planos deberán incluir el proyecto de protección a colindancias y estudios de mecánica de suelos, cuando proceda de acuerdo con lo establecido en este reglamento. Estos documentos deberán estar firmados por el perito de obra y el responsable solidario de Seguridad Estructural, en su caso.

Además, la Dirección podrá exigir la presentación de los cálculos completos;

- III. Copia de la escritura pública de propiedad, a nombre del solicitante, así como recibo de impuesto predial y de derechos de agua expedido por JUMAPA.

Los requisitos de las fracciones I y II se presentarán en medio magnético.

- IV. Todos los trámites que requieran de perito de obra se realizarán por medios electrónicos a través de la VUPCS. Considerando como firma original de los responsables todo lo que se ingresa en la misma.

Artículo 738.- Cuando el permiso de construcción sea para ampliar o modificar una obra existente, la solicitud deberá contener la responsiva de un perito de obra, y en su caso del o los responsables solidarios que se requieran, y además de los requisitos que señala el Artículo 662, se acompañarán los siguientes documentos:

- I. Proyecto arquitectónico, estructural y memoria de cálculo, firmados por el perito estructural o perito de obra y el responsable solidario, que corresponda, incorporación y requisitos de área de estacionamiento conforme a las Normas Técnicas complementarias de lo arquitectónico e instalaciones:
 - a) Planta de azotea, inc. pendientes;
 - b) Plantas arquitectónicas;
 - c) Fachadas;
 - d) Corte longitudinal y transversal; y,
 - e) Localización, notas y especificaciones.
- II. Planos arquitectónicos y estructurales del estado actual, según sea el caso, constancia de factibilidad, en su caso:
 - a) Detalles estructurales;
 - b) Planos instalaciones hidrosanitarias; con corte sanitario e isométrico hidráulico
 - c) Planos de instalaciones eléctricas;
 - d) Planos de instalaciones de gas L.P. o natural, que integre el gasto y pérdida del mismo e isométrico; y,
 - e) Permiso del INAH, si el inmueble se encuentra clasificado o dentro de la zona de protección.
- III. Copia de las escrituras y/o comprobante de propiedad.
- IV. Copia de recibo del impuesto predial; y,
- V. Todos los trámites que requieran de perito de obra se realizarán por medios electrónicos a través de la VUPCS. Considerando como firma original de los responsables todo lo que se ingresa en la misma.

Artículo 739.- Para los casos no previstos en los artículos anteriores, con la solicitud del permiso de construcción, se deberá presentar la responsiva de un perito, los requisitos que señala el Artículo 662, y los demás que se establecen en este artículo para cada caso:

I. Cuando se trate de cambio de uso del inmueble:

- a) Planos autorizados con anterioridad o constancia de acreditación de permiso de uso del suelo por derechos adquiridos;
- b) Constancia de factibilidad, planos del proyecto motivo de la solicitud suscritos por un perito de proyectos o perito de obra y responsable solidario, en su caso;
- c) Copias de pago del predial y escritura pública de la propiedad;
- d) Proyecto arquitectónico, deberá contener planta arquitectónica, planta de azotea, fachadas exteriores, corte longitudinal y transversal, los requerimientos sobre la infraestructura vial y los requisitos mínimos para estacionamiento conforme a las Normas Técnicas complementarias en relación a lo arquitectónico, instalaciones y especificaciones generales, planos firmados por el perito de obra; y,
- e) Planos del estado actual, propuesta a construir: proyecto ejecutivo.

II. Cuando se trate de reparación:

- a) Dos tantos del proyecto arquitectónico y estructural de reparación y memoria de cálculo firmados por el perito estructural, el perito de obra y el responsable solidario que corresponda, en su caso;
- b) Copia de escritura pública de la propiedad; y,
- c) Reporte fotográfico del estado actual del inmueble.

III. Cuando se trate de demolición:

- a) Dos tantos de memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear, firmada por el perito de obra y el responsable solidario en seguridad estructural, en su caso;
- b) Dos tantos del levantamiento físico del inmueble indicando la demolición;
- c) Para demoler inmuebles clasificados como parte del patrimonio cultural, se requerirá autorización expresa de la Dirección; y,
- d) Reporte fotográfico del estado actual del inmueble.

IV. Cuando se trate de restauración:

- a) El perito de obra o el responsable solidario deberá tener especialidad en restauración de sitios o monumentos históricos, en correlación con la protección, mejoramiento y conservación del centro histórico, barrios, sitios específicos y comunidades del Municipio. Además de presentar;
- b) Dos tantos de planos arquitectónicos de alteraciones y deterioros;
- c) Cuatro tantos de planos proyecto autorizado por el Instituto correspondiente con especificaciones de intervención; y,
- d) Dos tantos de propuesta de fachada donde manifieste la intervención a los deterioros y alteraciones.

V. Canalizaciones en la vialidad urbana;

- a) Plano autorizado por la Dirección y demás dependencias que le determine la propia Dirección, con las especificaciones técnicas correspondientes;
- b) Detalles constructivos esc. 1:25, que incluyan especificaciones;

- c) Planos firmados por el perito de obra;
- d) Supervisión externa;
- e) Estudio previo de estratigrafía del suelo;
- f) Escrito donde se indique la justificación social, calendario de obra determinando los días de trabajo a ocupar la vialidad urbana, los horarios de trabajo, señalamientos correspondientes, dictamen de la Dirección General de Tránsito y Policía Vial;
- g) En caso de una empresa nueva deberá presentar la carta constitutiva; y,
- h) Otorgar fianza en caso de ser necesaria, con un acta de entrega recepción al finalizar las obras con la Dirección.

Los permisos que amparen la habitación popular en zonas urbanas o rurales, clasificadas en PMDUOET y en los casos que las obras se realicen por autoconstrucción, quedarán exentos del cumplimiento de los requisitos que la Dirección estime necesarios, salvo la documentación que acredite la propiedad o en su caso, la posesión del terreno.

Artículo 740.- No se requerirá permiso de construcción para efectuar las siguientes obras:

- I. Construcción de pisos y reparación de firmes;
- II. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones siempre y cuando no afecten los elementos estructurales de la misma;
- III. Divisiones interiores cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;
- IV. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;
- V. Obras urgentes para prevención de accidentes a reserva de dar aviso a la Dirección, dentro de un plazo máximo de tres días, contados a partir de la iniciación de las obras;
- VI. Demoliciones hasta de una habitación o unidad aislada de dieciséis metros cuadrados, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. La excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y cuando la unidad a demoler dé a la vialidad urbana; y,
- VII. Construcciones provisionales para uso de las oficinas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes.

Artículo 741.- La Dirección no otorgará permiso de construcción respecto a los lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la división de predios, efectuada sin autorización previa.

Las dimensiones mínimas de predios que autorice la Dirección para que pueda otorgarse permiso de construcción en ellos, serán respecto a términos de ley y reglamentos en sus diferentes ámbitos de aplicación.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, la Dirección podrá expedir permisos de construcción para fracciones remanentes de predios afectados por obras públicas, cuya superficie sea al menos de cuarenta y cinco metros cuadrados, en los que tengan forma rectangular o trapezoidal y de sesenta metros cuadrados en los de forma triangular, siempre que unos y otros tengan un frente a la vialidad urbana no menor de seis metros.

Artículo 742.- Requerirán también de permiso de construcción, de forma específica, las obras e instalaciones siguientes:

- I. Las excavaciones o cortes de cualquier índole cuya profundidad sea mayor de sesenta centímetros. En este caso, el permiso tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días, y contar con la responsiva de un perito de obra.
- II. Se exceptúan de esta fracción, las excavaciones que constituyan etapas de una construcción autorizada o se trate de pozos con línea de exploración para estudios de mecánica de suelos o para obras de jardinería;
- III. Los tápiales que invadan la acera o vialidad urbana;
- IV. Las graderías desmontables u otros similares. Cuando se consideren permanentes, se requerirá responsiva de un perito en la materia; Las ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, por tratarse de actividades eventuales, son competencia de la Dirección de Fiscalización, y,
- V. La instalación, modificación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico.

Para ese caso se requerirá, la responsiva de un perito en estructuras o ingeniero mecánico electricista registrado ante la Dirección, y los datos referentes a la ubicación del edificio, el tipo de servicios a que se destinará, dos juegos completos de planos y especificaciones proporcionados por la empresa que fabrique el aparato, y una memoria donde se detallen los cálculos que hayan sido necesarios.

Artículo 743.- Para la obtención del permiso de construcción deberá realizar el trámite, vía electrónica por medio de la VUPCS, siendo responsable el perito de obra. En el caso de que la obra no requiera perito, el trámite será en físico en la Dirección, misma que será la responsable de ingresarlo a la VUPCS

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

la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de treinta días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación.

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

Artículo 744.- Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vialidad urbana o en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener permiso de construcción, salvo en los casos a que se refiere el Artículo 740 de este reglamento.

Solo se concederá permiso a los propietarios o poseedores de los inmuebles cuando la solicitud cumpla con los requisitos señalados en las disposiciones relativas de este reglamento.

Artículo 745.- El permiso de construcción tendrá la vigencia que en el mismo determine la Dirección, de acuerdo con la naturaleza de la obra, su magnitud y las bases siguientes:

- I. Para la edificación de obras con superficie hasta de trescientos metros cuadrados la vigencia máxima será de doce meses;
- II. Para la edificación de obras con superficie hasta de mil metros cuadrados, de veinticuatro meses;
- III. Para la edificación de obras con superficie de más de mil metros cuadrados, de treinta y seis meses; y,
- IV. En las obras e instalaciones a que se refiere el Artículo 742 se fijará el plazo del permiso respectivo, según la magnitud y características particulares de cada caso.

Si terminando el plazo autorizado para la edificación de una obra, ésta no se hubiera concluido, para continuarla deberá obtenerse prórroga del permiso y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra. A la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos, cuando sea necesario. Si dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del permiso no se solicita su prórroga, será necesario solicitar un nuevo permiso para continuar la construcción.

Artículo 746.- El permiso de construcción, se entregará al perito, propietario, poseedor o usufructuario, cuando éste hubiere cubierto el monto de todos los derechos que haya generado su autorización y a contra entrega de la carta responsiva referente al proyecto y documentación ingresados para obtener el permiso de construcción, firmada por el P.O. y R.S. en su caso.

Sección Segunda

De la Terminación de Obra.

Artículo 747.- Los P.O., propietarios, poseedores o usufructuarios, están obligados a manifestar a la Dirección la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, en términos de lo establecido en el Artículo 217 de este reglamento.

La terminación de obra se manifestará con aviso que se haga en formato único de trámite dentro de los quince días hábiles siguientes a la terminación, adjuntando los siguientes requisitos:

- I. Copia de identificación oficial del propietario o poseedor;
- II. Copia de poder o documento con que acredite la representación en su caso;
- III. Permiso de construcción de la obra;
- IV. En el caso de los que así lo requieran, la licencia de uso de suelo Plano arquitectónico actualizado de la obra en su caso; y,
- V. Pago de derechos.

Artículo 748.- Recibido por la Dirección el aviso correspondiente, dentro de los tres días siguientes, se verificará el cumplimiento de las condiciones del permiso, y expedirá en su caso la constancia de terminación de obra. La dirección de impuesto inmobiliario y catastro tendrá acceso a la VUPCS para verificación y actualización de predios con terminación de obra, quedando a elección del propietario la manifestación voluntaria con su avalúo correspondiente

En el supuesto que la obra que refiere el aviso no haya cumplido con las condiciones del permiso o los proyectos aprobados, se comunicarán las observaciones y ordenará efectuar las modificaciones, con las condiciones específicas que deberán cumplir. En este caso, no se otorgará la constancia de terminación de obra hasta en tanto no se satisfagan las observaciones.

Artículo 749.- El perito de obra y el responsable solidario, serán responsables solidarios de la omisión del aviso de terminación de obra y del incumplimiento de las observaciones y modificaciones a que se refiere el segundo párrafo del artículo anterior.

Capítulo IX Permiso para la Fijación e Instalación de Anuncios

Sección Primera Disposiciones Generales.

Artículo 750.- Las personas físicas o jurídico colectivas, públicas o privadas que pretendan fijar, instalar, colocar o difundir anuncios regulados en éste ordenamiento, deberán obtener previamente el permiso respectivo, en los términos dispuestos en este reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 751.- Cuando alguna autoridad, asociación civil o institución de asistencia social, solicite permiso para instalar en la vía pública anuncios que contengan mensajes de carácter cívico, social, cultural, ambiental, deportivo, artesanal, o de folklore nacional, deberán observar las disposiciones del Título Octavo de este reglamento y en su caso, cuidar que el logotipo del patrocinador no ocupe superficie mayor al diez por ciento del anuncio.

Artículo 752.- El interesado, durante la vigencia del permiso respectivo, podrá realizar el cambio de leyenda y figuras de un anuncio, previa autorización de la Dirección.

Sección Segunda **De los Permisos, su Solicitud y Trámite.**

Artículo 753.- Con excepción de los permisos que señalan los Artículos 754 y 756, el interesado lo solicitará en términos del Artículo 662, cubriendo además los requisitos siguientes:

- I. Lugar de presentación, exhibición o distribución de los anuncios, volantes o folletos;
- II. Tipos de anuncios, volantes o folletos;
- III. La dinámica que se seguirá para el caso de que sean de ambulatorios o semifijos;
- IV. El tiempo por el que se solicita el permiso; y,
- V. La autorización de quién debe darla cuando afecte o utilice propiedad privada.

Artículo 754.- Se requiere la obtención de permiso para fijar, instalar o modificar anuncios en los casos siguientes:

- I. Espectaculares autosoportados y en azoteas;
- II. De Led;
- III. En postes de alumbrado público según los términos establecidos en el manual aprobado por el ayuntamiento;
- IV. Adosados;
- V. Mantas y toldos;
- VI. Pendones;
- VII. Marquesinas;
- VIII. En objetos inflables;
- IX. Salientes;
- X. Todos aquellos que se vayan a instalar en inmuebles considerados como monumentos o colindantes a monumentos o en la zona patrimonial, monumentos con valor arqueológico, artístico o histórico; y,

- XI. Pintados sobre la superficie de los muros ciegos laterales de las edificaciones.

Artículo 755.- La solicitud de permiso se suscribirá por el publicista, por el propietario o poseedor del predio, o por su representante legal.

Adicionalmente a lo preceptuado por el párrafo anterior, cuando se trate de anuncios que requieran de la responsiva de un especialista estructural, la solicitud deberá ser firmada también por éste.

Cuando sean varios los copropietarios del predio, todos deberán suscribirla, o bien el representante legal de éstos.

Tratándose de los poseedores de los inmuebles, éstos deberán acreditar con instrumento notarial, que cuentan con las facultades para solicitar permisos o autorizaciones en materia de anuncios.

Artículo 756.- La solicitud de permiso de instalación o fijación de anuncios, deberá tener los requisitos y documentos que a continuación se indican:

- I. Permiso de uso de suelo, para el caso de anuncios de y en establecimientos comerciales o colocación en predios;
- II. Representación gráfica de diseño que describa la forma, dimensiones y contenido del anuncio, así como las especificaciones técnicas, colores y los materiales con los que estará construido, incluyendo los datos de altura sobre el nivel de la banqueta y para el caso de anuncio en marquesina, saliente volado o colgante la saliente máxima desde el alineamiento del predio y desde el paramento de la construcción en la que quedará instalado el anuncio;
- III. El lugar de ubicación del anuncio;
- IV. El proyecto de estructura y de las instalaciones eléctricas cuando sea luminoso;
- V. Memoria de cálculo estructural que contenga los cálculos de estabilidad y seguridad del anuncio y de los elementos que lo integran; con excepción de anuncios en muros de colindancia, ya que el especialista, deberá firmar una carta responsiva que especifique la revisión del mantenimiento y buen estado de la estructura;
- VI. Contrato vigente correspondiente, en tratándose de anuncios en mobiliario urbano;
- VII. Autorización escrita del o los propietarios del inmueble, tratándose de anuncios de proyección óptica;
- VIII. Contrato de arrendamiento de la estructura a colocar el anuncio, en su caso;
- IX. Escritura de propiedad y autorización del propietario o contrato de arrendamiento del predio donde se instalará el anuncio, en su caso;

- X. Póliza global de seguro de responsabilidad civil y daños a terceros, tratándose de los anuncios que requieren de la responsiva de un especialista estructural, la cual debe estar vigente por igual tiempo al del permiso;
- XI. Tratándose de anuncios espectaculares y de pedestal, se deberán ingresar a la VUPCS anexando a la solicitud, los siguientes documentos:
 - a) Diseño de cimentación basado en estudio de Mecánica de Suelos, indicando el tipo de soportes, columna, dados, anclas y uniones;
 - b) Diseño estructural de la base o elemento de sustentación considerando carga por vientos;
 - c) Diseño estructural del anuncio y en especial de la unión entre el elemento de apoyo y la propia estructura, es decir, la unión;
 - d) Sistema de fijación de la lona, indicando los elementos mecánicos, eléctricos, plásticos o hidráulicos; así como elementos de instalación y accesorios;
 - e) Programa de mantenimiento del anuncio avalado por el perito responsable; y,
 - f) Los demás que señale la normatividad aplicable en la materia.
 - g) Localización y fotomontaje en su contexto

Artículo 757.- Cuando el bien o servicio que se pretenda anunciar, requiera para su difusión al público el registro o autorización previos de alguna autoridad de la Administración Pública Federal o Estatal, el interesado deberá acreditar haber cumplido con los mismos, para efecto de que se le otorgue el permiso.

Artículo 758.- Cuando los solicitantes no cumplan con los requisitos que exige el presente reglamento para la expedición del permiso, la Dirección lo requerirá para que en un plazo de cinco días subsane la omisión, o en su defecto, la petición se desechará de plano.

Artículo 759.- Registrada en la VUPCS la solicitud con la información y documentación completa, la Dirección, en un plazo de cinco días hábiles siguientes a la recepción de la misma, deberá emitir resolución fundada y motivada a la solicitud, negando o autorizando el permiso correspondiente.

Otorgado el permiso, el permisionario contará con el plazo de noventa días para la instalación del anuncio; transcurrido dicho plazo sin que se haya dado cumplimiento, el permiso quedará sin efectos.

Artículo 760.- Los permisos se otorgarán por el término de hasta un año, pudiendo prorrogarse por períodos iguales.

Para tramitar la prórroga del permiso, el interesado deberá solicitarla dentro de los quince días hábiles previos al vencimiento y adjuntar a la solicitud, el permiso o prórroga por vencerse y un dictamen estructural del perito especializado en la

materia, seguro vigente de responsabilidad de daños contra terceros y propuesta del diseño del anuncio.

La prórroga del permiso causará los derechos establecidos en la Ley de Ingresos para el Municipio para la expedición del permiso.

Artículo 761.- Vencida la vigencia del permiso, el interesado deberá retirar el anuncio de inmediato. De no hacerlo, la Dirección ordenará su retiro con cargo y costo a quien se le haya autorizado el permiso respectivo.

Artículo 762.- En el lugar donde se haya retirado un anuncio, la Dirección no dará trámite para otro hasta después de transcurrido un año del retiro y del cumplimiento de las sanciones fijadas.

Artículo 763.- En el supuesto de que alguna persona promotora de anuncios, a la que se haya tenido que retirar tres o más anuncios, además de la sanción a la que se haga acreedor cada anuncio individual, se le restringirá la autorización para instalar nuevos anuncios en el Municipio por un plazo mínimo de dos años.

Capítulo X

Del Permiso de Número Oficial.

Artículo 764.- Para usar de manera oficial el número que identifique de manera individual un predio, lote, local o casa habitación, el interesado deberá solicitar el permiso ante la Dirección en términos del Artículo 662 de este reglamento. Una vez cubiertos los requisitos, la Dirección resolverá en un plazo de tres días hábiles la asignación de número oficial para la finca que se solicita, observando las disposiciones de este reglamento.

Artículo 765.- Tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio, corresponde a los desarrolladores solicitar la numeración oficial de cada finca o predio.

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

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

Artículo 766.- La asignación de número oficial no constituye constancia de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acredita la propiedad o posesión del predio;

sin embargo, deberá la Dirección establecer en el mismo, el alineamiento correspondiente.

Artículo 767.- El número oficial contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que se señalen en este reglamento y el PMDUOET, las que se establecerán por la Dirección en el permiso de número oficial, o el IMIPE en la constancia de restricciones y dictamen de congruencia.

Capítulo XI

Del Permiso de Uso de Vialidad Urbana.

Artículo 768.- El permiso de uso de vialidad urbana lo otorga la Dirección para:

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

Artículo 769.- El Permiso de uso de vialidad urbana, lo deberá solicitar el interesado ante la Dirección en términos del Artículo 662, presentando además:

- I. Plano detallado de la localización de las obras o instalaciones a ejecutar o se encuentren en proceso;
- II. Copia del permiso de uso de suelo o del permiso para la realización de la obra; y,
- III. Perito o persona en su caso, responsable de la obra o trabajos que se realizarán.

Una vez cubiertos los requisitos, la Dirección resolverá en un plazo de cinco días hábiles la solicitud, negando o concediendo el permiso solicitado.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

De la Seguridad Jurídica y Procedimientos

Capítulo I

De la Visita de Inspección y Vigilancia.

Artículo 770.- La Coordinación de Inspección y Vigilancia, por delegación de facultades de la Dirección, en este reglamento, ejercerá las funciones de vigilancia

e inspección con el objeto de verificar y constatar el cumplimiento del presente reglamento, del Código, de sus permisos, autorizaciones y demás ordenamientos legales aplicables, desahogar el procedimientos administrativo que refiere este reglamento e imponer las sanciones y medidas de seguridad necesarias que deriven del procedimiento, en:

- I. Los fraccionamientos, desarrollos en condominio, obras, edificaciones que se encuentren en proceso de construcción o terminadas;
- II. La Instalación o modificación de estructuras, anuncios en general, espectaculares, de fachada, de pantalla, de pedestal, de bandera toldos, o mobiliario urbano;
- III. La explotación o cancelación de yacimientos pétreos;
- IV. Los establecimientos o instalaciones dedicadas a la producción o manufactura de productos o bienes;
- V. Los establecimientos de recepción, custodia, almacenamientos de bienes y productos; y,
- VI. Los establecimientos expendedores de bienes o prestadores de servicios.

Artículo 771.- Será la Dirección de Fiscalización la facultada para realizar visitas de inspección y verificar que los establecimientos comerciales que de forma transitoria, ocasional o permanente, almacenen, produzcan, distribuyan o expendan en cualquiera de sus modalidades o graduaciones, bebidas alcohólicas, cumplan con las disposiciones de la Ley de Alcoholes para el Estado de Guanajuato, desahogar el procedimiento administrativo e imponer las sanciones y medidas preventivas necesarias que deriven del procedimiento.

Lo anterior, sin perjuicio de la coordinación que entre áreas administrativas establece el Reglamento de Administración del Municipio de Celaya, para denunciar a la autoridad correspondiente, violaciones al presente reglamento.

Artículo 772.- Las autoridades encargadas de la inspección, señaladas en los artículos anteriores, podrán realizar visitas de inspección, derivadas de queja ciudadana, de denuncia de otras áreas administrativas, en cumplimiento a los programas de verificación o en ejercicio de la facultad de inspección y vigilancia que el presente reglamento establece.

Para la realización de las visitas de inspección y efectos de verificación, se consideran hábiles todos los días de la semana incluyendo sábados, domingos y días festivos, las veinticuatro horas del día.

Artículo 773.- Cualquier persona podrá denunciar ante la Coordinación de Inspección y Vigilancia, acudiendo de manera personal, por escrito o vía remota a través de los medios tecnológicos, todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir el incumplimiento de obligaciones y el ejercicio de los derechos

establecidos en este reglamento y en los ordenamientos legales aplicables de la materia.

Artículo 774.- Para la realización de una visita de inspección, deberá mediar orden por escrito, la cual contendrá:

- I. El nombre del propietario, poseedor, usufructuario, representante legal, arrendador o de quién deba recibir la visita;
- II. El nombre de los inspectores que deban efectuar la visita;
- III. El lugar de la edificación, instalación, estructura, anuncio, establecimiento comercial, obra o yacimiento que han de verificarse o inspeccionarse;
- IV. Los motivos, objeto y alcance de la visita;
- V. Las disposiciones legales que fundamenten la verificación o inspección; y,
- VI. El nombre, cargo y firma autógrafa de quien lo emite.

Artículo 775.- En toda verificación o inspección, los inspectores que en ella intervengan, se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, con credencial o documento vigente con fotografía expedido por la autoridad ordenadora, que los acredite legalmente para desempeñar su función.

Artículo 776.- En la visita de inspección, los inspectores entregarán la orden al visitado o a su representante legal cuya personalidad deberá ser acreditada.

En el supuesto de no encontrarse el visitado o su representante, se dejará citatorio para que espere a hora fija del día hábil siguiente, al personal de inspección para la práctica de la diligencia, con el apercibimiento que de no atender el citatorio, la diligencia se entenderá con la persona que se encuentre en el lugar o con el vecino más próximo.

Artículo 777.- En el supuesto de que por alguna causa no pueda llevarse a cabo la visita de inspección, se levantará acta circunstanciada, haciendo constar el motivo por el cual no se cumplimentó la visita de inspección ordenada, dejando copia de la misma por medio de instructivo que se fijará en la puerta o lugar visible, el cual contendrá el requerimiento motivo de la inspección y emplazamiento para que acuda a la Dirección a dar cumplimiento en el término de cinco días hábiles.

En caso de no comparecer el citado, a lo establecido en el párrafo anterior, la coordinación dictará resolución administrativa en la que se califiquen los actos u omisiones que resulten.

Artículo 778.- La persona con quien se entienda la diligencia será requerida por los inspectores para que nombre a dos testigos que intervengan en la misma; si éstos no son nombrados o los señalados no aceptan fungir como tales, los

inspectores los designarán, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

Los visitados, sus representantes o la persona con quien se entienda la diligencia, están obligados a permitir a los inspectores el acceso al lugar o zona objeto de la visita especificado en la orden, así como a proporcionar y poner a la vista toda clase de documentación, equipos y bienes que se les requieran; debiendo mantener la información recibida en reserva, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Acceso a la Información Pública para el Estado y los Municipios de Guanajuato y en la Ley de Protección de Datos Personales para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En caso de oposición o impedimento para la práctica y desarrollo de la misma, se solicitará el auxilio de la fuerza pública, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 779.- De toda diligencia se levantará acta de visita circunstanciada, haciendo constar todas y cada una de las circunstancias, hechos u omisiones que se hayan observado en la diligencia, debiendo contener:

- I. Fecha y hora de inicio y término de la diligencia;
- II. Forma en que se cercioró el inspector del domicilio o lugar objeto de la visita;
- III. Acreditación por medios fehacientes de la persona con la cual se atiende la visita, si es por documentos oficiales se deberán asentar en dicha acta los datos del mismo, como número de folio o credencial, autoridad que lo expide, fecha de expedición; si es por medio de testigos, se deberán establecer los generales de los mismos;
- IV. Acreditación de los testigos que participan en la visita, anexando los datos del documento o medios que hagan posible la identificación de los testigos;
- V. Acreditación oficial del (los) inspector(es) que realizan la visita, expedido por la Dirección, que los acredite legalmente para desempeñar su función;
- VI. Nombre y firma de cada uno de los participantes en la orden de visita; y,
- VII. Hacer constar los hechos u omisiones observados y acontecidos en el desarrollo de la misma, incluyendo los documentos solicitados al visitado, especificando cuáles de ellos exhibió.

Con las mismas formalidades indicadas en las fracciones anteriores, se levantarán actas previas o complementarias, para hacer constar hechos concretos en el curso de la visita o después de su conclusión.

Artículo 780.- El visitado, su representante o la persona con la que se entienda la visita de inspección, podrán formular observaciones en el acto de la diligencia,

mostrar y ofrecer pruebas con relación a los hechos u omisiones, las que se harán constar en el acta.

Artículo 781.- La persona con quien se haya entendido la visita de inspección, los testigos y los inspectores firmarán el acta. La negativa a firmar el acta o a recibir copia de la misma, se deberá hacer constar en el referido documento, sin que esta circunstancia afecte su validez.

De toda acta levantada, principal o complementaria, en diligencias practicadas en la visita de inspección, un ejemplar legible se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia.

Capítulo II

Del Procedimiento Administrativo.

Artículo 782.- En el supuesto que de la revisión y análisis del acta de visita, la autoridad encuentre irregularidades o violaciones a los preceptos del presente reglamento u otras disposiciones legales, iniciará procedimiento administrativo para calificar y en su caso sancionar al infractor.

Artículo 783.- El procedimiento administrativo, lo iniciará la autoridad dictando acuerdo de inicio, en el que se hagan constar las irregularidades y violaciones encontradas en la visita de inspección que lo motiva, los hechos y circunstancias que las generaron, las medidas precautorias y de seguridad que de manera urgente deban implementarse y la orden de notificar al probable infractor el inicio del procedimiento y requerir su comparecencia.

Artículo 784.- El inicio del procedimiento administrativo se hará saber al probable infractor, mediante notificación personal debidamente fundada y motivada, a efecto de que adopte las medidas correctivas de urgente aplicación, en su caso y para que dentro del término de cinco días hábiles a partir de la notificación, conteste los hechos y manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

La notificación de que habla el párrafo anterior, se realizará en el domicilio personal o para recibir notificaciones, que obre en los registros del municipio o en su defecto, en el domicilio en que se haya realizado la visita de inspección.

Artículo 785.- En los escritos de contestación de hechos, a que se refiere el artículo anterior, el probable infractor deberá al menos expresar:

- I. Domicilio dentro del municipio para recibir notificaciones personales, las que en su defecto, se realizarán por lista en los estrados de la Coordinación de Inspección y Vigilancia;

- II. Nombramiento en su caso, de personas para representarlo y para recibir notificaciones;
- III. Deberá referirse a todos y cada uno de los hechos imputados y comprendidos en la queja o visita de inspección, afirmándolos o negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar;
- IV. Las pruebas idóneas y conducentes que ofrezca, para justificar o acreditar los hechos y circunstancias que en su defensa argumente o desvirtuar los hechos que motivan el procedimiento; y,
- V. Acompañar la documentación que acredite su personalidad.

En el mismo escrito o por separado, el probable infractor deberá comunicar en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

Artículo 786.- Transcurrido el término para que el probable infractor conteste los hechos sin que lo haga o el documento presentado no suscitare explícitamente controversia, se presumirán aceptados los hechos que se le imputan.

De igual forma se presumirán consentidos los hechos e infracciones imputadas, cuando al presentar su escrito los modifique, refiera que no ocurrieron y no ofrezca las pruebas idóneas para demostrarlos.

Artículo 787.- Presentada la contestación de hechos del probable infractor o transcurrido el término para ello, la Coordinación de Inspección y Vigilancia acordará sobre la admisión y preparación de las pruebas ofrecidas oportunamente y señalará, dentro de los diez días siguientes, día y hora para celebrar audiencia de desahogo de las pruebas admitidas y de alegatos.

Artículo 788.- Las pruebas no ofrecidas o no anunciadas en el escrito de contestación de hechos, serán desechadas de plano, salvo aquellas supervenientes.

Se desecharán también, aquellas pruebas que, ofrecidas en tiempo, no sean idóneas o conducentes a los hechos o circunstancias de la queja, de la visita de inspección o la contestación a los hechos.

Artículo 789.- La audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, se llevará a cabo, concurra o no el probable infractor.

La audiencia iniciará mencionando las pruebas y el orden en que se desahogarán, dando el tiempo y la intervención al oferente para ello, así como a las personas que habrán de declarar.

Concluido el desahogo de pruebas, si las hubiere, se dará el derecho al probable infractor para formular alegatos, quien podrá hacerlo en forma oral o por escrito.

Si el probable infractor dejare de comparecer a la audiencia, se declararán desiertas las pruebas admitidas y preparadas para su desahogo y que por su propia naturaleza no se consideren desahogadas.

Artículo 790.- En todo caso, la Coordinación de Inspección y Vigilancia emitirá debidamente fundada y motivada, resolución administrativa dentro de los diez días hábiles siguientes a la audiencia de alegatos, la que se notificará al interesado personalmente.

En la resolución administrativa, se resolverá sobre la responsabilidad del probable infractor y establecerá en su caso, las sanciones que se impongan por las infracciones cometidas, las medidas de seguridad o correctivas que el infractor deberá realizar para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas y el tiempo de cumplimiento.

Artículo 791.- Una vez concluido el plazo impuesto para subsanar las irregularidades o deficiencias sin que se hayan corregido o subsanado, la Coordinación de Inspección y Vigilancia podrá imponer, previa audiencia con el interesado, además de la sanción o sanciones que procedan, una multa adicional por cada día que haya transcurrido sin acatar el mandato, siempre que no se exceda de los límites máximos señalados en este reglamento y hasta por otro tiempo igual al señalado en la resolución para su cumplimiento.

En el caso de continuar la rebeldía del infractor, la autoridad designará quien lo haga por cuenta del infractor, quien estará obligado a cubrir su costo. En el caso que no efectúe voluntariamente el pago del costo de las obras o trabajos ordenados por la Coordinación de Inspección y Vigilancia, dicho pago podrá hacerse efectivo por conducto de la Tesorería Municipal mediante el procedimiento económico coactivo.

Artículo 792.- En caso de que el propietario, poseedor, usufructuario, arrendatario o infractor, no cumpla con las indicaciones que se le dan conforme a la infracción cometida y calificada, la Coordinación de Inspección y Vigilancia, estará facultada para ejecutar a costa de cualquiera de los señalados, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado para tomar las medidas necesarias para hacer desaparecer el motivo de la infracción.

Artículo 793.- Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la Coordinación de Inspección y Vigilancia en los casos previstos en este reglamento, podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Artículo 794.- La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Artículo 795.- El estado de clausura o suspensión temporal, total o parcial impuesto, no será levantado, en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este reglamento.

Artículo 796.- En todo lo no previsto en este procedimiento, se aplicarán de manera supletoria las disposiciones del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Capítulo III De las Medidas de Seguridad

Sección Primera De la Prevención en Materia Urbana.

Artículo 797.- Para efectos de las construcciones y edificaciones deberán contar con instalaciones, equipos y sistemas contra incendios requeridos para prevenir y combatir los incendios, considerado lo establecido en el título quinto de este reglamento.

Sección Segunda Medidas de Seguridad.

Artículo 798.- Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Coordinación de Inspección y Vigilancia, que tendrán por objeto evitar daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones tanto públicas como privadas, en razón de existir cualquiera de las causas a que se refiere este reglamento.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, se pueden imponer en cualquier momento en tanto no se haya dictado la resolución, tienen carácter temporal y preventivo, mientras persistan las causas que las motiven y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas, teniendo como finalidad salvaguardar la integridad de las personas y evitar daños a las personas o bienes.

Artículo 799.- Cuando la Coordinación de Inspección y Vigilancia lo requiera, podrá auxiliarse de un dictamen técnico expedido por un perito en la materia para dictaminar las medidas de seguridad que sean necesarias.

Artículo 800.- Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere este ordenamiento, las siguientes:

- I. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;

- II. La carencia o estado deficiente de instalaciones, dispositivos de seguridad y demás protecciones, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;
- III. La edificación u ocupación de obras, construcciones, instalaciones, anuncios, estructuras, demolición o explotación de yacimiento se realicen sin las debidas precauciones y pongan en riesgo a la población y los bienes;
- IV. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios, anuncios y mobiliario urbano;
- V. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante;
- VI. El daño grave de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración; y,
- VII. El daño grave del patrimonio cultural urbano y arquitectónico o de las áreas de valor escénico.

Artículo 801.- Se consideran medidas de seguridad las siguientes:

- I. La suspensión temporal, total o parcial de obras, trabajos, servicios, proyectos o actividades;
- II. La clausura temporal, total o parcial de construcciones, predios, instalaciones, obras, anuncios, estructuras o edificaciones;
- III. El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario urbano, anuncios, estructuras o equipo;
- IV. El aseguramiento de maquinaria, equipo o herramientas;
- V. La prohibición de la utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;
- VI. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;
- VII. La evacuación de cualquier inmueble;
- VIII. La demolición;
- IX. Cualquier otra acción preventiva a realizar según la naturaleza del riesgo; y,
- X. Las demás que se contemplen en otras disposiciones legales.

Capítulo IV De las Infracciones y Sanciones

Sección Primera De las Infracciones.

Artículo 802.- Las personas físicas o jurídicas colectivas que infrinjan las disposiciones del presente ordenamiento, así como de otras disposiciones legales, normas técnicas y programas que de éste deriven, serán administrativamente sancionadas por la Coordinación de Inspección y Vigilancia, en el ámbito de su respectiva competencia, en los términos de este título y de las demás disposiciones jurídicas aplicables. Lo anterior con independencia de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

Artículo 803.- Estará afectado de nulidad cualquier acto que se expida o celebre en contravención de este reglamento y demás disposiciones jurídicas o programas previstos.

Artículo 804.- Serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones de este reglamento:

- I. El propietario, poseedor o usufructuario del inmueble involucrado;
- II. Cualquier persona que ejecute, ordene o favorezca las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Cualquier persona que con su conducta contravenga las disposiciones del presente reglamento y demás disposiciones legales en la materia; y,
- IV. Los fedatarios o servidores públicos que intervengan o faciliten su comisión.

Artículo 805.- Infracciones imputables a peritos:

- I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada en la solicitud de permiso o en sus anexos;
- II. Abstenerse de firmar la bitácora de obra de conformidad con lo señalado por la autoridad;
- III. Abstenerse de notificar a la Dirección, cualquier incidencia o cambio de proyecto que detecte, en el caso de que no cuente, al momento de la inspección, con el permiso correspondiente;
- IV. Abstenerse de asentar la información relativa a sus funciones en la bitácora de obra, estando obligado a ello conforme a este reglamento;
- V. Asentar cualquier dato falso en la bitácora de obra, o cualquier otro documento utilizado con el propósito de simular el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este ordenamiento, acuerdos normativos o de las demás disposiciones legales;
- VI. Abstenerse de notificar a la Dirección que ha dejado de fungir como responsable de una obra;
- VII. Fungir, de manera simultánea, como perito supervisor y perito de proyecto o de obra;
- VIII. Efectuar o tolerar cambios al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que pongan en riesgo inminente la integridad de las personas o de las cosas;
- IX. Firmar como perito, en cualquier proyecto, sin haberlo realizado, y;
- X. Cuando haya reincidido en violaciones a este reglamento.

Artículo 806.- Los peritos que incurran en alguna de las infracciones establecidas en este reglamento serán sancionados con:

- I. Amonestación;
- II. Multa; y,
- III. Suspensión por un mínimo de tres meses y hasta un máximo de seis meses.

En casos extremos podrá ser cancelado el registro sin perjuicio de que el perito o responsable solidario subsane las irregularidades en que haya incurrido.

Artículo 807.- No se concederá ningún permiso o constancia a los peritos que incurran en alguna infracción, en tanto no den cumplimiento a lo ordenado por la Dirección o por la Coordinación de Inspección y Vigilancia, y no hayan pagado la multa que se les hubiera impuesto.

Artículo 808.- Las infracciones en que incurran los servidores públicos se sancionarán conforme a lo que establece la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Guanajuato.

Artículo 809.- Las infracciones que cometan los notarios públicos se sancionarán conforme a lo dispuesto en la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

Artículo 810.- Se consideran conductas constitutivas de infracción las siguientes:

- I. Efectuar la realización de obras, construcción, edificación, instalación de un anuncio, estructura, mobiliario urbano o explotación de un yacimiento, sin contar previamente con permiso;
- II. Cuando se utilice total o parcialmente cualquier obra, instalación, estructura, mobiliario urbano, actividad o proyecto en forma distinta a las características, términos y condiciones diferentes al autorizado;
- III. Cuando la construcción u obra no se ajuste a las restricciones impuestas en el alineamiento, uso de suelo y número oficial;
- IV. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la factibilidad de uso del suelo y número oficial;
- V. Cuando la obra o la explotación de un yacimiento se ejecute sin las medidas de seguridad y no exista la responsiva de un perito de obra, responsable solidario o perito en su caso, en los términos de este reglamento;
- VI. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción, edificación, instalación, estructura, anuncio o yacimiento;

- VII. Cuando el propietario, poseedor o usufructuario de una construcción, edificación, anuncio, estructura o instalación señalada como peligrosa no cumpla con lo que se le imponga como medida correctiva;
- VIII. Cuando se invada la vialidad urbana con una construcción, edificación, obra, estructura, instalación o colocación de un anuncio o mobiliario urbano y no se respeten las afectaciones, las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la constancia de restricciones, alineamiento y número oficial;
- IX. Cuando se hubiere ordenado el retiro del anuncio por no cumplir con lo establecido en la memoria de cálculo autorizada y demás requisitos que le fueren establecidos;
- X. Ejecutar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en zonas, áreas, sitios o lugares no permitidos;
- XI. Cuando no se dé cumplimiento a una orden emitida por la Dirección o la Coordinación de Inspección y Vigilancia, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;
- XII. Dañar la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los parques, jardines públicos y áreas verdes o cualquier otro bien de propiedad pública, con motivo de la ejecución de cualquier obra, instalación, actividad o proyecto;
- XIII. Dañar o alterar los bienes considerados como parte del patrimonio cultural;
- XIV. Cuando el permiso correspondiente sea revocado o vencido y continúe realizando los actos o trabajos derivados de dichos permisos;
- XV. Cuando se obstaculice o impida el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión al personal autorizado;
- XVI. Cuando se incumpla con las resoluciones de la Coordinación de Inspección y Vigilancia para suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada;
- XVII. Se realicen actos publicitarios o promoción de venta de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- XVIII. Efectuar actos de promesa de venta, venta o cualquier otro acto traslativo de dominio de naturaleza civil o administrativa, de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- XIX. Realizar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto dentro de un área natural protegida;
- XX. Cuando se usen explosivos sin los permisos correspondientes; y,
- XXI. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en este reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Sección Segunda De las Sanciones.

Artículo 811.- El procedimiento de sanción se podrá iniciar de oficio, por denuncia ciudadana, por turno de otras dependencias o por denuncia escrita del afectado, y se desahogará en términos del Capítulo II, de este Título.

Artículo 812.- La imposición de las sanciones administrativas se sujetará a los siguientes factores:

- I. Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción;
- II. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente, las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan; y,
- III. El plazo de prescripción para la imposición de sanciones, será de dos años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos de la misma, cuando se trate de infracciones continuadas o de tracto sucesivo.

Artículo 813.- Si con motivo de una infracción a este reglamento se genera un daño al patrimonio del municipio, el infractor tendrá la obligación de resarcirlo.

Artículo 814.- En cualquier tiempo podrán asegurarse bienes del obligado a la reparación del daño, a fin de garantizar el pago, conforme a la legislación hacendaria aplicable.

Artículo 815.- No recaerá sanción alguna a las infracciones cometidas, cuando no siendo graves, no hayan generado daños, molestias o puesto en riesgo a terceros, a la infraestructura urbana o al orden público, y el infractor voluntariamente haya corregido a satisfacción de la autoridad, las deficiencias o irregularidades observadas hasta antes de dictar resolución.

Artículo 816.- En materia de zonificación, construcción, fraccionamientos y desarrollos en condominio e instalación de anuncios, podrá la Coordinación de Inspección y Vigilancia imponer las siguientes sanciones:

- I. Multa por el equivalente al importe de cincuenta a diez mil días de salario mínimo vigente en la entidad, al momento de cometerse la infracción;
- II. Suspensión total o parcial, temporal o definitiva;
- III. La revocación de los permisos y constancias otorgadas;

- IV. Restitución de la situación del predio, al estado en que éste se encontraba antes de la construcción; y,
- V. Demolición.

Artículo 817.- La Coordinación de Inspección y Vigilancia, ordenará la demolición total o parcial de construcciones; para tal efecto, se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención al presente reglamento y a las Normas Técnicas Complementarias y cuando las construcciones o instalaciones no cuenten con el permiso de uso del suelo, alineamiento y número oficial y/o cuando no cumplan con las normas y restricciones señaladas en la misma; en este caso el Ayuntamiento no tiene obligación de pagar indemnización alguna y los particulares estarán obligados a cubrir el costo de los trabajos efectuados.

La demolición se realizará en los volúmenes contruidos que contravengan tales normas o restricciones.

Artículo 818.- Se podrán revocar los permisos, constancias y dictámenes otorgados por las siguientes causas:

- I. Por haber incurrido en falsedad, dolo u omisiones en los datos consignados en la solicitud respectiva;
- II. Por dar a una construcción, estructura, instalación o predio, o parte de él, un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedido el permiso;
- III. Por haberse otorgado por autoridad incompetente;
- IV. Por haberse otorgado con violación a lo dispuesto por este reglamento y demás disposiciones legales aplicables;
- V. Por cometer tres o más infracciones al presente reglamento, en el periodo de un año; y,
- VI. Cuando el interesado incumpla las condiciones impuestas en el permiso otorgado, o se actualicen los supuestos a los que el mismo se haya sujetado.

Artículo 819.- Se impondrá multa equivalente al importe de uno a diez mil días de salario mínimo vigente en la entidad, al momento de cometerse la infracción:

- I. Cuando en cualquier obra, instalación o explotación de yacimientos no muestre copia de los planos registrados y el permiso correspondiente;
- II. Cuando se invada o use la vialidad urbana con materiales, o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente;
- III. Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores o funcionarios;

- IV. Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las edificaciones y predios vecinos, o de la vialidad urbana;
- V. Cuando violen las disposiciones establecidas en este reglamento relativas a la ejecución y conservación de obras, edificios y predios;
- VI. Cuando no se respeten las previsiones de los sistemas contra incendio previstas en este reglamento y demás disposiciones aplicables;
- VII. Cuando para obtener la expedición de permisos, constancias o dictámenes, o durante la ejecución y uso de la edificación o yacimiento, haya hecho uso de documentos falsos;
- VIII. Cuando una obra, excediendo las tolerancias previstas en esta normatividad, no coincidan con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado;
- IX. Cuando en su predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la factibilidad de uso del suelo, alineamiento, número oficial y en los permisos correspondientes;
- X. Cuando no observen las disposiciones de elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra, y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación;
- XI. Cuando en la construcción o demolición de obras, en la explotación de yacimientos o para llevar a cabo excavaciones, usen explosivos sin contar con la autorización correspondiente;
- XII. Cuando en una obra o explotación de un yacimiento no tomen las medidas necesarias para proteger la integridad física de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño;
- XIII. Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el permiso respectivo;
- XIV. Cuando se hubieran violado los estados de suspensión o clausura de la obra o yacimiento; y,
- XV. Cuando se hubieran realizado obras o instalaciones sin contar con el permiso correspondiente y las mismas no estuvieran regularizadas.

Artículo 820.- En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, con independencia de la imposición de la multa a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

- I. La suspensión, total o parcial, temporal o definitiva se impondrá cuando las obras no se ajusten a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación de traza o permiso de urbanización o de edificación de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate; o bien cuando se incumpla por segunda ocasión con el avance de obra;
- II. La clausura temporal sólo se impondrá cuando no se cuente con la aprobación de traza o el permiso de urbanización o de edificación; no se ajuste al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio

- aprobado; o no se haya obtenido el permiso de venta correspondiente; y,
- III. La clausura definitiva se impondrá a quien realice actos de división, fraccionamiento, desarrollo en condominio o cualquier otra obra o actividad, en un inmueble ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en los programas que al efecto emita la autoridad competente.

Artículo 821.- Los permisos otorgados en materia de anuncios se revocarán en los siguientes casos:

- I. Cuando se requiera al titular del permiso, efectuar trabajos de mantenimiento del anuncio y éstos no se efectúen dentro del plazo que se le haya señalado;
- II. Si el anuncio se fija o coloca en sitio distinto al autorizado en el permiso;
- III. No colocar en lugar visible del anuncio el número de permiso;
- IV. Cuando se modifique el anuncio y no corresponda a la descripción autorizada en el permiso;
- V. Por no cumplir las normas técnicas del anuncio y/o estructura;
- VI. Cuando el servidor público que hubiere otorgado el permiso, carezca de competencia para ello o se hubiere otorgado con violación manifiesta de un precepto de este reglamento;
- VII. No contar con seguro de responsabilidad civil que ampare daños contra terceros o tenerlo vencido, para indemnizar los daños que se pudieran ocasionar por el anuncio; y,
- VIII. Cuando el anuncio se coloque en un lugar prohibido.

Artículo 822.- El retiro del anuncio procederá cuando se dé cualquiera de los supuestos a que se refiere el artículo anterior o una vez vencido el permiso, no sea retirado voluntariamente por el propietario y/o anunciante.

Transitorios

Artículo Primero. El presente reglamento entrará en vigencia al cuarto día siguiente a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Artículo Segundo. Se abroga el Reglamento de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Celaya, Gto., publicado el 29 de abril del 2014.

Artículo Tercero. Se derogan todas aquellas disposiciones reglamentarias del Municipio de Celaya, Gto., que se opongan al presente reglamento.

Artículo Cuarto. Se instruye al Director General de Desarrollo Urbano para que dé cumplimiento al presente reglamento en función de su contenido y publicación.

Artículo Quinto. Los procedimientos y trámites regulados en el reglamento que se abroga en el artículo segundo transitorio del presente, que a la fecha de la entrada en vigor del presente reglamento se encuentren en trámite, seguirán desarrollándose conforme a las normas contenidas en el reglamento vigente al momento de iniciar su procedimiento, hasta su conclusión.

Artículo Sexto. El presente reglamento deberá ser revisado a los 3 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 EN EL ARTÍCULO 77 FRACCIÓN VI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN LA RESIDENCIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CELAYA, ESTADO DE GUANAJUATO. A LOS ____ DÍAS DEL MES DE ____ DEL AÑO 2019.

C. LIC. ELVIRA PANIAGUA RODRIGUEZ

PRESIDENTE MUNICIPAL

**LIC. ROBERTO HUGO ARIAS GARCIA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**