



SHA/DGFE/CP/003/2024-2027.

Consulta Pública a fin de participar en el proceso reglamentario de la Iniciativa de creación del Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guanajuato, Gto.

El suscrito, Dr. **Daniel Federico Chowell Arenas, Secretario del H. Ayuntamiento** de Guanajuato, Gto., con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71, 73 y 137 fracción VII de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato y, en cumplimiento a lo aprobado por la **Comisión de Gobierno y Asuntos Legislativos**, trienio 2024-2027, en la Sesión Ordinaria número 12 de este órgano interno del Ayuntamiento celebrada en fecha 30 de octubre del 2025, hago de conocimiento y **convoco** a todos los habitantes de este Municipio, a efecto de participar en el proceso normativo de la siguiente:

Iniciativa de creación del Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guanajuato, Gto.

Dicha consulta se realizará con base en el documento anexo al presente y, en términos de las siguientes:

BASES

Primera. Objeto:

El objeto de la consulta es garantizar la participación social, recabando opiniones, sugerencias y propuestas de la ciudadanía, colegios de profesionistas, instituciones académicas, organizaciones de la sociedad civil, cámaras empresariales y demás actores sociales interesados, a fin de fortalecer el contenido normativo de la propuesta de reglamento y asegurar que, en su caso, su aplicación responda a las necesidades de su objeto.



Segunda. De los medios para hacer llegar los comentarios y/u observaciones:

Las personas o miembros de la sociedad civil señaladas en la base primera que decidan participar dentro de este proceso normativo y formulen comentarios y/u observaciones a la iniciativa, deberán hacerlas llegar al siguiente correo electrónico: daniel.chowell@guanajuatocapital.gob.mx

Tercera. Del plazo para hacer llegar los comentarios y/u observaciones:

Los ciudadanos que decidan participar dentro de este proceso y formulen comentarios y/u observaciones a la iniciativa, tendrán un plazo de 5 (cinco) días hábiles contados a partir del día siguiente a su publicación de la presente en la Gaceta Municipal para hacerlas llegar.

Lo anterior con el propósito de asegurar la participación ciudadana y dar cumplimiento al proceso reglamentario establecido en lo dispuesto por el artículo 303 fracción II de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

Guanajuato, Guanajuato a los 31 días del mes de octubre del año 2025.

Atentamente,


Dr. Daniel Federico Chowell Arenas,
Secretario del H. Ayuntamiento de Guanajuato.



Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guanajuato, Gto.

LA CIUDADANA ARQUITECTA SAMANTHA SMITH GUTIÉRREZ, PRESIDENTA MUNICIPAL DE GUANAJUATO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL QUE PRESIDIO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117, FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 295, DE LA LEY PARA EL GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO; EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA ***** , APROBÓ EL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO., ELLO, CON BASE EN LA SIGUIENTE:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo urbano, desde la perspectiva de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se refiere al proceso de planificación y transformación del territorio urbano, incluyendo la expansión demográfica y física, el aumento de las actividades productivas, y la mejora de las condiciones socioeconómicas de la población.

Por otro lado, el ordenamiento territorial, se refiere a la organización y gestión del espacio territorial, incluyendo el uso del suelo, los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, reconociéndose que el ordenamiento territorial debe ser compatible con derechos fundamentales como el derecho a la vivienda digna, la seguridad jurídica, el derecho a un medio ambiente sano, teniendo por objeto un desarrollo urbano sostenible y la mejora de la calidad de vida de los habitantes.

Con total respeto, protección y garantía a los derechos humanos, tal y como lo establece el artículo 1o., párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en un marco del control de constitucionalidad y convencionalidad, con apego al Estado de Derecho, aunado, en cabal cumplimiento al principio de legalidad de observancia y cumplimiento obligatorio para las autoridades administrativas emanadas del párrafo primero del artículo 16, del mismo ordenamiento legal supremo, así como a la facultad reglamentaria de los Municipios en México, establecida en el artículo 115, de la Constitución Federal, el cual otorga a los ayuntamientos la potestad de dictar reglamentos y disposiciones administrativas para la correcta aplicación de las leyes en su ámbito territorial, facultando la creación de normas específicas que complementen y adapten las leyes generales a las particulares de cada municipio, con apego a nuestra Constitución Política del Estado de Guanajuato, en la Constitución Política de los

Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales en los que México es parte. Así mismo, con la premisa de que una administración pública municipal dinámica requiere de contar con instrumentos jurídicos que contengan lineamientos estructurados, coordinados y precisos que permitan aplicar procedimientos administrativos sencillos y realizar trámites en forma ágil, y con fundamento además en los artículos 117, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato y 295, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, que establece la potestad reglamentaria la cual consiste medularmente en: *“la facultad de crear normas jurídicas de carácter general, abstracta e impersonal y constituye una función materialmente legislativa y formalmente administrativa para elaborar, expedir, reformar y adicionar, de acuerdo con esta Ley, los bandos de policía y buen gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general”*, siendo una de las necesidades apremiantes del municipio de Guanajuato el poder contar con un reglamento de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que les otorgue atribuciones claras a la Dirección General de Desarrollo Urbano y a sus unidades administrativas, dando certidumbre a los actos administrativos municipales que emanan de estas, considerando la importancia de contar con una administración municipal pública centralizada a la vanguardia, dentro del marco normativo vigente que rige la misma. En consonancia, el presente reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, del Municipio de Guanajuato, Gto., tiene como finalidad fijar y regular las disposiciones jurídicas necesarias para planear y regular el ordenamiento sustentable del territorio en materia de desarrollo urbano y los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, mediante los planes y criterios, para la ordenación, zonificación del territorio, usos, reservas y destinos de áreas y predios, así como, participar en la protección del patrimonio natural y edificado, como lo es la zona de monumentos históricos y zonas adyacentes que conformen la poligonal de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, *“UNESCO”*, en su calidad de patrimonio cultural de la humanidad. Para lo anterior, se apoyará en una Dirección General de Desarrollo Urbano como coordinadora de las actividades de tres áreas o unidades administrativas responsables de atender los rubros citados, y con el soporte de un área técnica administrativa, brindando seguridad jurídica a los ciudadanos administrados en sus gestiones. Para efecto de ello, la Dirección General de Desarrollo Urbano, tiene como función primordial por medio de sus unidades administrativas, aplicar de manera efectiva la normatividad en este reglamento, salvaguardando la seguridad de las personas y sus bienes, bajo la premisa de corresponsabilidad que debe existir entre autoridad y ciudadanos, fortaleciéndose con este reglamento el aspecto de las atribuciones, obligaciones y responsabilidades de la Dirección General de Desarrollo Urbano y de sus unidades administrativas, haciendo cumplir el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como demás disposiciones legales y reglamentarias que rijan los procesos de construcción, reparación, restauración, excavación,

demolición, instalación y colocación de elementos físicos delimitadores de los predios o inmuebles, procurando la protección a la imagen urbana, el valor escénico y el estilo arquitectónico del Municipio, aprobación de traza, permiso de urbanización, permiso de venta, solicitud de garantía para la ejecución de las obras de urbanización total o faltantes, solicitud de modificación de traza, solicitud para enajenación de bienes inmuebles propiedad del municipio, solicitud de constancia de clasificación de vivienda, permiso de división de predio, registro de precalificación al INFONAVIT, solicitud de apoyo para acción de vivienda, solicitud de apoyo para escrituración de predio o vivienda, entre otras funciones que emanen de la normatividad y programas vigentes.

Finalmente, en mérito de lo expuesto en líneas precedentes, resulta de gran importancia, de interés general, social y relevancia en pro de la población de este Municipio, patrimonio cultural de la humanidad, la promulgación de este Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Guanajuato, Gto., en un solo cuerpo legal, siendo menester este ordenamiento legal, de manera sistemática, ordenada y eficiente, contando con un marco normativo municipal sólido, a la vanguardia en el ejercicio de la potestad reglamentaria, materializando las atribuciones de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial, proporcionando claridad, unidad y sencillez en la comprensión de la norma urbanística así como territorial, tanto para su destinatario administrado, como para su órgano aplicador y ejecutor, esto es la autoridad administrativa municipal centralizada de Guanajuato, Gto., evitando que el administrado ya sea persona física o jurídica colectiva, tenga que estar consultando distintos reglamentos u ordenamientos legales para llevar a cabo un trámite, resultando este instrumento jurídico fundamental para la gestión del territorio municipal, siendo la dependencia municipal centralizada competente de aplicar este reglamento, así como de otorgar las autorizaciones y permisos correspondientes, la Dirección General de Desarrollo Urbano y sus unidades administrativas denominadas Dirección de Administración Urbana, la Dirección de Imagen Urbana y Gestión del Centro Histórico y la Dirección de Tenencia de la Tierra.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Primero Objeto y principios para la gestión sustentable del territorio

Objeto

Artículo 1. Las disposiciones contenidas en este reglamento son de orden público, interés general y social, con respeto a los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política para el Estado de Guanajuato y en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, teniendo por objeto establecer las normas, principios y bases para:

- I. Proveer la exacta aplicación y observancia del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, del Código de Procedimientos y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y de las disposiciones que de ellas se deriven;
- II. Administrar el ordenamiento sustentable del territorio del Municipio de Guanajuato, orientando las acciones correspondientes al aprovechamiento sustentable de su territorio y para que se garantice el pleno ejercicio del derecho de una distribución adecuada de servicios básicos, vivienda, equipamiento e infraestructura urbana y actividades productivas;
- III. En coordinación con el IMPLAN, definir los principios mediante los cuales se habrá de formular, conducir y evaluar el ordenamiento territorial en el Municipio de Guanajuato, así como los instrumentos y procedimientos para su aplicación;
- IV. Establecer procedimientos, mecanismos u organismos que permitan, fomenten y propicien la participación social en los procesos de administración y gestión del territorio del Municipio de Guanajuato, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la corresponsabilidad de las autoridades y la ciudadanía en la formulación, aplicación, seguimiento y evaluación de la política pública en materia de ordenamiento territorial;
- V. Regular mediante los instrumentos del ordenamiento ecológico territorial;
- VI. Que de conformidad con lo previsto en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, complementar las disposiciones jurídicas necesarias respecto de la formulación, aprobación, cumplimiento, evaluación y actualización de los instrumentos de planeación correspondientes;
- VII. Regular la conservación, protección y utilización sustentable del territorio del Municipio de Guanajuato, reconociendo la función social del suelo y de la propiedad pública, social y privada y la necesidad de garantizar la distribución equitativa de las cargas y beneficios de los procesos de urbanización, así como el desarrollo incluyente y equilibrado;
- VIII. La prevención en el ámbito de sus atribuciones en materia de ordenamiento territorial en el Municipio de Guanajuato, cuando se considere que pudiera existir o se tuviera conocimiento de daño o afectación al ambiente, que se tuviere conocimiento por solicitud de algún trámite en materia de construcción, uso de suelo, fraccionamientos, divisiones de predios, el

- derecho a la vivienda, en aquellos casos que no sean competencia de la Federación o del Estado;
- IX. Establecer las disposiciones a que se sujetarán los fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones, fusiones y lotificaciones en el Municipio de Guanajuato;
 - X. Regular la realización de obras públicas o privadas de construcción de inmuebles, incluyendo demolición, adaptación, remodelación, reparación, restauración, conservación, reconstrucción y reestructuración, entre otras;
 - XI. Establecer las modalidades, restricciones, especificaciones y características a las cuales se deben sujetar la ubicación, la construcción, el mantenimiento, el mejoramiento y el retiro de los anuncios;
 - XII. Establecer las previsiones a que se sujetarán las acciones que se realicen en el Municipio de Guanajuato en materia de vivienda en la regularización de predios; y
 - XIII. Establecer acciones y medidas de control y seguridad para garantizar el adecuado cumplimiento y aplicación de este reglamento y de las disposiciones que de él se deriven, así como para la imposición de las sanciones que correspondan.

Principios

Artículo 2. En la formulación y conducción del ordenamiento territorial del Municipio de Guanajuato, así como en la aplicación de este reglamento, se deberán considerar los siguientes principios:

- I. La gestión del ordenamiento territorial en el Municipio de Guanajuato garantizará el pleno ejercicio del derecho de una distribución adecuada de servicios básicos, vivienda, equipamiento e infraestructura urbana;
- II. La definición de las regulaciones y utilización específica de áreas y predios del territorio del Municipio deberá sustentarse previamente en las consideraciones emitidas por las autoridades competentes en materia de planeación, medio ambiente y ordenamiento territorial;
- III. La participación social y ciudadana en la administración y gestión sustentable del territorio constituye uno de los ejes fundamentales de la administración del ordenamiento territorial, por lo que deberá fortalecerse esa participación en por lo menos tres aspectos: en el acceso a la toma de decisiones, en el acceso a la información y en el acceso a la justicia, considerando en todo caso, entre otros, a las organizaciones ciudadanas, colonias y agrupaciones sociales;
- IV. La preservación y salvaguarda del patrimonio cultural, natural, histórico y biocultural del Municipio es fundamental para garantizar la integración social, habitabilidad y ordenación territorial adecuadas;
- V. Es necesario garantizar la accesibilidad a espacios públicos y equipamientos para la educación, salud, esparcimiento, deporte,

- recreación y abasto de calidad, incluyentes y seguros, distribuidos equitativamente en el territorio del Municipio para todas las personas;
- VI. Se deben generar las condiciones para garantizar el derecho de las personas a la movilidad activa, eficiente, cómoda, integrada, incluyente, segura, limpia y sustentable;
- VII. Es necesario garantizar la seguridad de las personas, estableciendo medidas de prevención, mitigación y gestión integral de riesgos que reduzcan la vulnerabilidad ante eventos originados por fenómenos naturales y por la actividad humana e incorporar en los programas de desarrollo urbano;

Capítulo Segundo

Glosario

Definiciones

Artículo 3. Para los efectos de este reglamento, se estará a las definiciones de conceptos y conceptos el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato; la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; y la Ley General para la Gestión Integral de Residuos para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como las leyes y reglamentos, como las siguientes:

- I. **Actividad riesgosa:** Aquella que ponga en peligro la integridad de las personas;
- II. **AIG:** Asociación Internacional de Geodesia;
- III. **Ampliación:** Es el aumento en cantidad de metros cuadrados de construcción que se realice en un inmueble con construcciones existentes correspondientes a una misma escritura de propiedad;
- IV. **Anuncio:** Toda expresión gráfica, escrita o electrónica que se coloca o difunde en la vía pública o visible desde la misma, para mostrar o informar al público cualquier mensaje, publicidad o propaganda, relacionado con la producción o venta de bienes, con la prestación de servicios y, en general, con el ejercicio lícito de cualquier actividad; así como la estructura física que la contenga o soporte;
- V. **Anuncio Espectacular:** anuncio publicitario de gran formato, que es muy utilizado con fines publicitarios, de diversas marcas o negocios, pueden ser de una gran variedad de tamaños, la cual es colocada en edificios, puentes, carreteras y otros lugares públicos para mayor visibilidad;
- VI. **Área de uso común:** La superficie destinada a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistenciales, ubicadas dentro de un desarrollo en condominio;
- VII. **Área urbanizable:** Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, determinado en los programas, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;

- VIII. **Asentamiento humano:** El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;
- IX. **Asentamiento Irregular:** se refiere a la ocupación de terrenos, generalmente para vivienda, sin la autorización legal correspondiente, incumpliendo con las normas urbanísticas y de construcción establecidas, caracterizándose por la falta de regulación en la tenencia de la tierra y la ausencia de servicios básicos, como agua potable, alcantarillado y electricidad.
- X. **Avalúo:** Estudio para estimar el justo valor económico de un bien mueble o inmueble, avalado por una institución, especialistas o peritos en el área;
- XI. **Área verde:** Toda superficie de propiedad pública que presenta en composición árboles, pasto, arbustos o plantas ornamentales. Toda superficie cubierta de vegetación, nativa o inducida que se localice en el Municipio de Guanajuato, tales como las existentes ubicadas en las plazas, jardines públicos, jardines en torno a monumentos, camellones, glorietas, alineaciones de árboles en aceras y plazas, las jardineras y elementos de jardinería instalados en las vías públicas, o determinadas en los instrumentos de ordenamiento ecológico territorial;
- XII. **Bitácora electrónica:** Es una herramienta técnica informática que facilita el acceso a la información, apoya la transparencia, el control y seguimiento en la ejecución de la obra de construcción, en la cual se registran los asuntos y eventos importante que se presentan durante el inicio, la ejecución y conclusión de los trabajos, a través de medios de comunicación electrónica;
- XIII. **Carta de anuencia vecinal:** Carta mediante la cual el comité de vecinos autoriza la extensión de horario de trabajos de construcción estableciendo las cláusulas que a sus intereses convenga.
- XIV. **Carta Poder:** Es el documento privado donde una persona (poderdante), autoriza a otra persona (apoderada o apoderado) para que realice uno o más actos administrativos en su nombre y representación, debiendo ser dirigido a la Dirección General de Desarrollo Urbano o a sus unidades administrativas, firmado por el otorgante (poderdante), por quien acepta el poder (apoderada o apoderado) y por dos testigos, anexándose copia de las identificaciones oficiales de las personas signatarias, para su validez.
- XV. **CAS:** Coeficiente de Absorción del Suelo, es el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina el porcentaje de la superficie libre de elementos edificables y superficies con materiales impermeables, con el objetivo de permitir la permeabilidad del agua al subsuelo;
- XVI. **Centro de población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas, dentro de los límites

del territorio municipal; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean;

- XVII. **Código:** Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- XVIII. **CFE:** Comisión Federal de Electricidad;
- XIX. **Componentes:** A las partes integrantes del anuncio, como pueden ser la estructura base, la carátula, el contenido y el soporte;
- XX. **Conciliación:** Procedimiento voluntario por el cual las partes involucradas en una controversia, acuerdan una solución a la misma, con la asistencia y participación de una persona facilitadora.
- XXI. **Conciliador:** Es un facilitador de las personas en conflicto, interviniendo y dando alternativas de solución.
- XXII. **Condominio horizontal:** A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;
- XXIII. **Condominio vertical:** A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general;
- XXIV. **Condominio mixto:** A la combinación de condominio horizontal y vertical
- XXV. **Consejo Municipal del Ordenamiento Territorial de Guanajuato:** Órgano colegiado técnico y consultivo que auxilia al Ayuntamiento en temas relacionados con el ordenamiento y el desarrollo urbano del municipio, rigiéndose por los principios de buena fe y propósitos de interés general;
- XXVI. **Consejo para la Protección del Patrimonio del Municipio de Guanajuato:** Órgano consultivo establecido en Guanajuato Capital para apoyar en el estudio, la protección, la salvaguardia y divulgación del patrimonio cultural material e Inmaterial de nuestro municipio;
- XXVII. **Constancia de capacitación:** Aquellas que se emiten por instituciones de educación superior avaladas y registradas por la Secretaría de Educación Pública, acordes al ejercicio profesional de perito.
- XXVIII. **Construcción:** Obra, edificación, estructura o instalación de cualquier tipo, uso o destino, adherida a un inmueble, en condiciones que no pueda separarse de éste sin deterioro de la misma;
- XXIX. **Conservación de Patrimonio:** Acción tendiente a preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, espacios urbanos, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo los valores históricos y culturales, a través de obras de mantenimiento, restauración, revitalización y puesta en valor;
- XXX. **Control:** Inspección, vigilancia y aplicación de las medidas necesarias para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en este ordenamiento;
- XXXI. **Conurbación:** La continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población, que puede dar lugar a la formación de zonas metropolitanas o aglomeraciones urbanas que requieren planeación conjunta;

- XXXII. **Coordenadas en Proyección U.T.M.:** Sistema de coordenadas de geolocalización basado en la proyección Universal Transversal Mercator (UTM), cuya representación de la Tierra en el plano bidimensional se hace mediante una forma cilíndrica transversa y se utiliza para referenciar cualquier punto de la superficie terrestre.
- XXXIII. **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos; se expresa en porcentaje;
- XXXIV. **Crecimiento:** La política de ordenamiento ecológico territorial tendiente a programar acciones para inducir, ordenar y regular la expansión física de los centros de población, ocupando áreas o predios, susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de alojar el crecimiento poblacional, o dar soporte a actividades industriales, comerciales o de servicios urbanos;
- XXXV. **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo, es el factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo;
- XXXVI. **Desarrollo regional:** El proceso de crecimiento económico en dos o más centros de población determinados, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;
- XXXVII. **Desarrollo sustentable:** El proceso evaluable mediante criterios e indicadores de carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, que se funda en medidas apropiadas de conservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras;
- XXXVIII. **Desarrollo urbano:** El proceso de transformación de los asentamientos humanos que pretende incrementar los índices de bienestar para la población, a través del equilibrio entre los aspectos del medio físico geográfico, las actividades económico productivas y los niveles de atención y servicio de la infraestructura y equipamiento de los centros de población;
- XXXIX. **Desarrollador:** La persona física o moral propietaria de un inmueble que promueva un trámite de autorización de cualquiera de los fraccionamientos o desarrollos en condominio contemplados en esta Ley;
- XL. **Desarrollo en condominio:** El proyecto de urbanización de un inmueble y en su caso, la construcción o modificación de una edificación o grupo de edificaciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de 24 unidades, para cualquier transmisión de derechos reales, en donde existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del propietario;
- XLI. **Deslinde:** Identificación y determinación de los límites de cualquier inmueble;

- XLII. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;
- XLIII. **DGDSH:** Dirección General de Desarrollo Social y Humano del Municipio de Guanajuato encargada de aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas en materia organizando y fomentando acciones de integración, desarrollo y consolidación de las asociaciones de habitantes como mecanismos de participación ciudadana;
- XLIV. **DGDU:** Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Guanajuato encargada de aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento territorial;
- XLV. **DGMA:** Dirección General de Medio Ambiente del Municipio de Guanajuato; encargada de aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas en materia de protección al medio ambiente;
- XLVI. **DAU:** Dirección de Administración Urbana unidad administrativa adscrita a la DGDU;
- XLVII. **DGOP:** Dirección General de Obra Pública del Municipio de Guanajuato; encargada de aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas en materia de obra pública;
- XLVIII. **DIUGCH:** Dirección de Imagen Urbana y Gestión del Centro Histórico Urbana y Gestión del Centro Histórico adscrita a la DGDU;
- XLIX. **DGSJ:** Dirección General de Servicios Jurídicos;
- L. **DGSP:** La Dirección General de Servicios Públicos del Municipio de Guanajuato; encargada de aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas en materia de seguridad;
- LI. **DTT:** Dirección de Tenencia de la Tierra adscrita a la DGDU;
- LII. **División:** Partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos;
- LIII. **Edificación:** Construcción sobre un predio;
- LIV. **Equipamiento urbano:** cualquier inmueble, construcción y mobiliario, afecto a un servicio público o destinado a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, o aquellas relativas a la educación, esparcimiento, deporte, difusión cultural o prestación de servicios asistenciales;
- LV. **Estándar de exactitud posicional:** las especificaciones de los Ordenes de Exactitud Posicional tanto horizontal como vertical;
- LVI. **Estructura vial:** Es el conjunto de elementos cuya función es brindar el servicio para el correcto tránsito de vehículos y peatones, así como facilitar la comunicación entre las diferentes áreas o zonas de actividad de los centros de población
- LVII. **Estructura de construcción:** Toda construcción destinada a soportar su propio peso y la presencia de acciones exteriores, sin perder la función para la que fue diseñada;
- LVIII. **Espacios verdes urbanos:** Espacios Predios de propiedad pública que se encuentran dentro de los centros de población urbana ocupados por

plantas, arbustos o árboles, que se han desarrollado de manera natural o inducida por el hombre y, que tienen usos como objetivo: de paisaje, de recreación, de rehabilitación, protección y/o educación;

LIX. **Estudios de estabilidad estructural:** Aquel que sirve para justificar por medio de cálculos matemáticos, la estabilidad de un elemento estructural ante la acción de cargas.

LX. **Estudio de impacto visual:** Aquel en donde se justifica la integración de un nuevo volumen de construcción, cuidando la imagen urbana de la ciudad.

LXI. **Estudio de imagen urbana:** Aquel que justifica la integración de una construcción nueva con el entorno inmediato y que contenga como mínimo las características que dispone este Reglamento.

LXII. **Estudio de asoleamiento y ventilación:** Es el estudio que justifica que la construcción cuenta con las condiciones de asoleamiento y ventilación necesarias para vivir dignamente; así como evitar situaciones de riesgo por falta de dichas condiciones en las viviendas.

LXIII. **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 Civil para el Estado de Guanajuato;

LXIV. **Fraccionamientos comerciales:** Aquellos cuyos lotes se destinarán al establecimiento de bodegas para depósito y expendio de mercancías y, que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento destinadas a este uso;

LXV. **Fraccionamientos industriales:** Aquellos cuyos lotes se destinarán al establecimiento de fábricas o plantas industriales y que deberán estar ubicados dentro de las áreas destinadas a ese uso, de conformidad con lo establecido por el Programa Municipal;

LXVI. **Fraccionamientos turísticos, recreativo-deportivos:** Aquellos que se destinarán además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino del suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativo-deportivas que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento, destinadas a este uso;

LXVII. **Fraccionamientos urbanos:** Aquellos que se destinen a uso habitacional y que se ubiquen en las áreas destinadas a futuro crecimiento de la ciudad o población de que se trate, de conformidad con lo establecido en el Programa Municipal y declaratorias de uso del suelo, destino y reservas territoriales respectivas;

LXVIII. **Fraccionamientos de usos mixtos o de usos compatibles:** Aquellos en los que se podrán determinar diferentes usos y destinos de sus lotes, siempre y cuando sean compatibles de acuerdo a lo dispuesto por el Programa Municipal;

LXIX. **GNSS:** Sistema Global de Navegación por Satélite;

LXX. **Gobernanza:** Son todos los procesos de gobierno, instituciones, procedimientos y prácticas mediante los que se deciden y regulan los

asuntos que atañen al conjunto de la sociedad, necesarios para alcanzar los objetivos de desarrollo.

- LXXI. **Gobernanza digital:** La gobernanza digital se refiere al uso de plataformas digitales para trámites administrativos, garantizando transparencia y eficiencia. En el contexto del Municipio de Guanajuato, se implementa mediante la plataforma Capitalnet, que permite trámites electrónicos, el uso de firma digital y documentos electrónicos con validez jurídica;
- LXXII. **Grupo Interinstitucional (GI):** equipo técnico de las Unidades Administrativas con Funciones Estadísticas y Geográficas UAFEGs (Dirección General de Desarrollo Urbano, Dirección de Catastro e Impuesto Predial y Dirección General de Obra Pública) y Paramunicipales (Sistema Municipal de Agua Potable de Guanajuato e Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato) que derivado del cumplimiento de sus funciones tienen injerencia en la homologación de la cartografía municipal y por ende en el Proyecto de la Red Geodésica Municipal;
- LXXIII. **Instituciones de educación superior o tecnológica:** Instituciones Educativas Mexicanas avaladas y registradas por la Secretaría de Educación Pública.
- LXXIV. **INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- LXXV. **Imagen urbana:** Es el resultado del conjunto de elementos arquitectónicos, urbanos, socioeconómicos y culturales de una localidad, además los naturales en un ámbito físico territorial. Son elementos, entre otros, la forma y aspectos de la traza urbana, tipo y antigüedad de las construcciones, así como las particularidades de comunidades, calles, edificios o sectores y elementos históricos y artísticos de una localidad, y a la actividad económica que ahí se desarrolla, que dan una visión de las características del ámbito urbano;
- LXXVI. **Impacto ambiental:** transformación, modificación o alteración de cualquiera de los componentes del medio ambiente (biótico, abiótico y humano), como resultado del desarrollo de un proyecto en sus diversas etapas ocasionado por la acción del hombre o de la naturaleza;
- LXXVII. **IMPLAN:** El Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato, Gto.;
- LXXVIII. **Industria ligera:** La que elabore productos que individualmente tengan un peso de hasta 3 toneladas, que no causen vibraciones apreciables y que utilicen transporte carretero de hasta 4 toneladas;
- LXXIX. **Industria mediana:** La que pesa de 3 a 25 toneladas, que causen impacto, vibraciones medianas y que requieran transporte carretero de 4 a 8 toneladas;
- LXXX. **Industria pesada:** La que elabore productos que individualmente tengan un peso mayor de 25 toneladas, que causen impacto o vibraciones excesivas y que requieran transporte ferroviario y carretero mayor de 8 toneladas;
- LXXXI. **Infraestructura urbana:** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;
- LXXXII. **ITRF:** Marco de Referencia Terrestre Internacional;

- LXXXIII. **ITRF08:** International Terrestrial Reference Frame of 2008 (Marco de Referencia Terrestre Internacional del 2008);
- LXXXIV. **Kiosco:** Estructura arquitectónica de dimensiones reducidas, usualmente de carácter temporal o permanente, diseñada para albergar actividades como la venta de productos, la prestación de servicios o la difusión de información;
- LXXXV. **Latitud:** el ángulo que la normal al Elipsoide en un punto cualquiera forma con el plano del Ecuador, positivo si está dirigido hacia el Norte;
- LXXXVI. **LGAHOTDU:** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- LXXXVII. **LGEEPA:** Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;
- LXXXVIII. **LPCIEG:** Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato;
- LXXXIX. **LPPAEG:** Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato;
- XC. **Longitud:** el ángulo diedro comprendido entre el meridiano de referencia terrestre y el plano del meridiano que contiene el punto, positivo si está dirigido hacia el Este;
- XCI. **Lote:** Porción de terreno, con o sin construcciones, que tiene acceso a través de una vialidad urbana o de un área de uso común, que forma parte de un fraccionamiento o desarrollo en condominio o que es producto de una división de inmuebles;
- XCII. **Madrinas:** Madero que sostiene provisionalmente una pared u obra; viga principal que recibe el peso de las demás;
- XCIII. **Mecanismos alternativos de solución de controversias:** Procedimientos no jurisdiccionales cuyo objeto consiste en propiciar la avenencia entre las partes de manera voluntaria en una controversia o conflicto;
- XCIV. **Mediación:** Procedimiento voluntario mediante el cual las partes acuerdan prevenir o resolver una controversia, con la asistencia de un tercero imparcial denominado persona facilitadora;
- XCV. **Mediador:** Es un facilitador o tercero neutral que facilita la comunicación entre las partes en conflicto para que ellas mismas lleguen a un acuerdo.
- XCVI. **Mobiliario urbano:** Todos aquellos elementos urbanos complementarios, fijos, permanentes, móviles o temporales, que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento y refuerzan la imagen del Municipio tales como: fuentes, bancas, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura, cajeros permanentes, teléfonos públicos, quioscos, máquinas de refresco, entre otros;
- XCVII. **Municipio:** El Municipio de Guanajuato, Guanajuato.
- XCVIII. **NTSGN:** Norma Técnica para el Sistema Geodésico Nacional 2010 documento oficial que establece las disposiciones mínimas que definen el Sistema Geodésico Nacional, a partir de las cuales es posible integrar el Marco de Referencia Geodésico, a fin de establecer las condiciones necesarias para que el Marco sea homogéneo, compatible y comparable; tomando en cuenta las mejores prácticas internacionales;

- XCIX. **Normas Técnicas Complementarias:** Se refiere a las normas técnicas complementarias de la ciudad de México en lo referente a sismo, viento, estructuras de acero, mampostería, madera, revisión de seguridad estructural, concreto y cimentaciones;
- C. **Obra de urbanización:** Las obras e instalaciones necesarias para dotar a las fracciones o partes resultantes de un fraccionamiento o desarrollo en condominio de la infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica, pavimentación y alumbrado público;
- CI. **Ordenamiento sustentable del territorio:** Conjunto de instrumentos de política pública mediante los que se distribuyen, de manera equilibrada y sustentable, la población y las actividades económicas en el territorio del Estado y sus municipios, definiendo el uso del suelo de acuerdo con el interés general y delimitando las facultades y obligaciones inherentes al derecho de propiedad y posesión del suelo conforme al uso y destino de éste;
- CII. **Ordenamiento ecológico territorial de los asentamientos humanos:** El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio municipal
- CIII. **Organismos operadores:** Las dependencias o entidades públicas que tengan a su cargo la regulación, administración y control de los servicios públicos;
- CIV. **Patrimonio cultural:** Los bienes inmuebles relevantes por su valor arqueológico, artístico o histórico y aquéllos que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura.
- CV. **Planeación del desarrollo urbano:** El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos en el municipio, a través de acciones, inversiones, obras y servicios, que en base al ejercicio de las atribuciones de las autoridades competentes en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tienen como propósito alcanzar el desarrollo urbano municipal, de conformidad a lo que establece este Reglamento y a los objetivos, metas, políticas e instrumentos previstos con lo dispuesto por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Guanajuato, y declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- CVI. **Plataforma digital:** Una plataforma digital es un sistema integral, como Capitalnet, que, mediante componentes, módulos y partes digitales, permite a los usuarios tener acceso confiable para las interacciones con el Gobierno y sus dependencias;
- CVII. **Perito restaurador:** Aquellos profesionales especialistas en paisaje, restauración y conservación del patrimonio histórico con cedula profesional expedida de con la especialidad o maestría en la materia;
- CVIII. **Perito especializado:** Es una persona que tiene conocimientos especializados en alguna materia, en un arte o ciencia cuya opinión técnica es importante a fin de crear certeza y seguridad jurídica a las partes;
- CIX. **Permiso de construcción:** aquél expedido por la unidad administrativa municipal, por medio del cual se autoriza a los propietarios de cualquier

inmueble para construir, modificar, colocar, reparar o demoler cualquier obra, edificación, estructura o instalación en el mismo, en los términos del Código;

- CX. **Permiso de construcción especial:** aquél expedido por la unidad administrativa municipal, por medio del cual se autoriza a los propietarios o usufructuarios de cualquier inmueble para construir, cualquier obra, edificación, para fines comerciales, servicios o unifamiliares en los términos del Código;
- CXI. **Permiso de división:** aquél que otorga la unidad administrativa municipal DGDU para la partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicios públicos;
- CXII. **Permiso de edificación:** aquél en el que la unidad administrativa municipal señala las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de edificación de un desarrollo en condominio;
- CXIII. **Permiso de urbanización:** aquél en el que la unidad administrativa municipal señala las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de urbanización de un fraccionamiento;
- CXIV. **Permiso de venta:** aquél que otorga la unidad administrativa municipal para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- CXV. **Permiso de relotificación:** La autorización otorgada para variar en un fraccionamiento o desarrollo en condominio al que se le haya otorgado el permiso de venta, las condiciones de frente, fondo o superficie para obtener una cantidad de lotes diferentes a la autorización original, sin modificar vialidades ni áreas de equipamiento urbano;
- CXVI. **Permiso de modificación de traza:** La autorización otorgada para variar en un fraccionamiento o desarrollo en condominio al que se le haya otorgado la autorización de traza, y que se requiera modificar vialidades o áreas de equipamiento urbano y que no afecte las densidades del Programa Municipal;
- CXVII. **Poseedor:** Es la persona que tiene un poder real y de hecho sobre una cosa o derecho, ya sea en calidad de dueño arrendatario, usufructuario o comodatario;
- CXVIII. **Predio:** Al lote o terreno sin construcción;
- CXIX. **Prevención:** El conjunto de disposiciones y medidas anticipadas para evitar el deterioro del ambiente; conforme a las atribuciones en materia de desarrollo y ordenamiento urbano; mediante el uso de suelo, permisos de construcción y fraccionamientos; solicitando previamente el documento emitido por la DGMA encargada del cuidado y protección ambiental.
- CXX. **PROCEDE:** Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.

- CXXI. **Programa Municipal:** Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET), es un instrumento de planeación que busca guiar el crecimiento urbano y el uso del territorio de manera ordenada, sustentable y alineada con los objetivos estatales y federales de desarrollo;
- CXXII. **Prórroga de permiso de construcción:** plazo adicional que se otorga para la construcción de una obra en caso de que no se hubiera concluido en el plazo establecido en el permiso de construcción inicial.
- CXXIII. **Provisiones:** Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- CXXIV. **Reconstrucción:** Es la construcción que se realizará posterior a una demolición parcial sin cambiar el uso de la edificación y sin aumentar la superficie de construcción preexistente;
- CXXV. **Red Geodésica Municipal de Guanajuato (RGMG):** Sistema de vértices geodésicos homologados y uniformemente distribuidos con coordenadas definidas de alta precisión y certidumbre en cumplimiento con la normativa del Sistema Geodésico Nacional;
- CXXVI. **Red Geodésica Nacional (RGN):** La compuesta por estaciones geodésicas, horizontales, verticales y gravimétricas distribuidas de forma homogénea en el territorio nacional;
- CXXVII. **RGNA:** Red Geodésica Nacional Activa;
- CXXVIII. **RGNP:** Red Geodésica Nacional Pasiva;
- CXXIX. **Reglamento del condominio:** Al ordenamiento que regula la administración del inmueble y los derechos y obligaciones de los condóminos, sujetos al régimen de propiedad en condominio;
- XXX. **Regularización:** Política o acción del gobierno municipal para encauzar la problemática de los asentamientos humanos relacionado con la tenencia de la tierra, el cumplimiento de las disposiciones de la materia, la dotación de infraestructura y la integración social;
- XXXI. **Relotificación:** La modificación de las dimensiones de frente, fondo o superficie de uno o más lotes de un desarrollo al que se le haya otorgado la autorización de venta;
- XXXII. **Remodelación:** Se refiere indistintamente a la readaptación, modificación, mejoramiento o acondicionamiento interno o externo de las edificaciones, en las cuales no se afecta la estructura del inmueble, ni se aumentan los metros cuadrados de construcción;
- XXXIII. **Reserva territorial:** Predio de propiedad del Estado Municipio sin detrimento del equilibrio ecológico del mismo, está destinado a la consolidación o crecimiento de un centro de población, de conformidad con los programas respectivos;
- XXXIV. **REZUDS:** Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo.
- XXXV. **RIC:** Red de Insumos Cartográficos;
- XXXVI. **RINEX:** Formato de ficheros de texto orientado a almacenar de manera estandarizada, medidas proporcionadas por receptores de sistemas de navegación satelital;
- XXXVII. **SIMAPAG:** Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato;

- CXXXVIII. **SMIEG:** Sistema Municipal de Información Estadística y Geográfica;
- CXXXIX. **SNIEG:** Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica;
- CXL. **Sistema Geodésico Nacional (SGN):** Es el conjunto de conceptos, tecnologías, instrumentos científicos, recursos informáticos, materiales, humanos, normas y servicios de información en la materia empleados para definir en una época específica la forma y dimensiones del globo terrestre o de parte del mismo, su campo gravimétrico externo y determinar la ubicación espacial de puntos para los fines de georreferenciación; esto es, de todo objeto que se ubique o pueda ser ubicado en el espacio geográfico, inclusive datos de carácter socioeconómico y de hecho, de cualquier índole;
- CXLI. **STMT:** Subsecretaría de Tránsito Movilidad y Transporte, unidad administrativa adscrita a la Secretaría de Seguridad Ciudadana;
- CXLII. **Telecomunicaciones:** Toda emisión, transmisión o recepción de signos, señales, datos, escritos, imágenes, voz, sonidos o información de cualquier naturaleza que se efectúa a través de hilos, radioelectricidad, medios ópticos, físicos u otros sistemas electromagnéticos, sin incluir la radiodifusión;
- CXLIII. **Tenencia de la tierra:** Para los efectos de este Reglamento, se entiende por Tenencia de la Tierra como la ocupación y posesión actual y material de una determinada superficie de la tierra, donde intervienen disposiciones legales que establecen actos constitutivos de la posesión adquiriendo derechos y obligaciones que generan;
- CXLIV. **Toldo:** Estructura flexible y cubierta que se coloca en ventanas, puertas, terrazas y otros espacios exteriores para brindar sombra y protección contra las inclemencias del tiempo. Los toldos además cumplen con funciones estéticas y funcionales;
- CXLV. **Traza:** Estructura vial básica y geométrica de los centros de población o parte de éstos, así como de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio, consistente en la delimitación de manzanas o lotes;
- CXLVI. **Unidad privativa:** A la casa, departamento, vivienda, local o áreas sujetos al régimen de propiedad en condominio;
- CXLVII. **Vértice Geodésico:** estaciones geodésicas materializadas sobre el terreno con una placa empotrada que identifica a cada una de ellas
- CXLVIII. **Vía pública.** - Es todo bien inmueble de dominio público o de uso común, cuyo destino es el libre tránsito de personas y vehículos, teniendo como función la de dar acceso a los predios colindantes, alojar las instalaciones de obras o servicios públicos y proporcionar aireación, ventilación, iluminación y asoleamiento a los inmuebles;
- CXLIX. **Vivienda:** Edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas protegiéndolas de las inclemencias climáticas y otras amenazas, además reconocido como un derecho humano previsto en el artículo 4o. Constitucional mediante el cual se prevé una vivienda digna y decorosa.
- CL. **Zona conurbada:** El espacio territorial de interacción de dos o más centros de población, ubicados en el territorio del municipio;

- CLI. **Zona de Monumentos Históricos:** Se considera como el área física y geográfica que contiene un grupo de construcciones, paisajes y de espacios, que constituyen un asentamiento humano cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arquitectónico, histórico, estético o sociocultural.
- CLII. **Zona Patrimonio Cultural UNESCO.** Poligonal de Guanajuato inscrita como “La Ciudad Histórica de Guanajuato y sus Minas Adyacentes” por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura el 23 de diciembre de 1988;y
- CLIII. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

Capítulo Tercero

Supletoriedad

Supletoriedad

Artículo 4. Para lo no previsto en este reglamento en lo que respecta a la tramitación de permisos, autorizaciones y convenios, así como en la sustanciación del procedimiento de inspección y vigilancia, imposición de medidas de control, de seguridad y sanciones, se aplicará de manera supletoria lo previsto en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Causas de utilidad pública

Artículo 5. Son de interés público:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- II. La gestión del ordenamiento ecológico territorial en el Municipio de Guanajuato;
- III. La ejecución y cumplimiento de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial;
- IV. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano;
- V. La constitución, administración y aprovechamiento previstos en los programas de ordenamiento ecológico territorial;
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población de asentamientos irregulares;
- VII. La creación, recuperación, mantenimiento, libre acceso y defensa del espacio público;
- VIII. La planeación, programación y ejecución de acciones que propicien y fortalezcan la calidad de vida en el Municipio de Guanajuato;

- IX. La verificación de la no ocupación indebida de la vía pública en sus vías de comunicación, infraestructura y equipamiento, las vías, infraestructura y equipamiento para las formas de movilidad peatonal, de transporte no motorizado, de transporte público, de transporte motorizado y dispositivos de control de movilidad y tránsito, conforme a la jerarquía de movilidad establecidas en la Ley de Movilidad del Estado de Guanajuato y sus Municipios;
- X. La conservación y protección del entorno natural, del Centro Histórico y del patrimonio cultural del centro de población.
- XI. La adecuación de los límites entre los fraccionamientos y localidades para una mejor gestión del territorio, sin afectar la propiedad del suelo.

Lineamientos y Políticas

Artículo 6. Los lineamientos y políticas para el desarrollo urbano de los centros de población municipal, tenderán a mejorar el nivel y calidad de vida de la población mediante:

- I. La implementación del Programa Municipal;
- II. La planeación de una distribución adecuada de servicios básicos, vivienda, equipamiento e infraestructura urbana y actividades productivas;
- III. La regulación de las dimensiones de los centros de población, en concordancia con las características del medio físico, equipamiento e infraestructura urbana y las ventajas competitivas de la región donde se ubican;
- IV. El diseño urbanístico de las áreas de crecimiento de los centros de población que minimice los riesgos y contingencias ambientales;
- V. La creación e implementación de programas de mejoramiento para la dotación de equipamiento e infraestructura urbana a los asentamientos humanos;
- VI. La creación e implementación de programas de conservación, que propicien el rescate y rehabilitación del centro histórico y del patrimonio cultural;
- VII. Garantizar la participación ciudadana en la administración y gestión del crecimiento urbano y ordenamiento territorial; y
- VIII. La ejecución de las acciones contenidas en el programa municipal.

Congruencia

Artículo 7. Las acciones e inversiones que lleve a cabo el Municipio, deberán ser congruentes con el Programa Municipal y Planes Municipales.

Congruencia de acciones e inversiones

Artículo 8. En los convenios que suscriba el Municipio con el Estado y la Federación, para la realización de obra e inversiones destinadas al desarrollo urbano en el territorio municipal, se establecerán las bases que determinen las congruencias de dichas acciones e inversiones con los planes nacionales, estatales y municipales de ordenamiento ecológico territorial.

Régimen jurídico de inmuebles municipales

Artículo 9. Los bienes inmuebles del territorio municipal estarán sujetos, cualquiera que sea su régimen jurídico, a las limitaciones y modalidades establecidas en este Reglamento y en el Programa Municipal, así como demás normatividad.

Ordenamientos obligatorios

Artículo 10. Serán de observancia obligatoria, el Programa Municipal, las declaratorias y todos los actos de autoridad relacionados con la ejecución de los mismos.

En ningún caso se autorizarán construcciones que contravengan la reglamentación y normatividad que para las provisiones, reservas y destinos se contemplen en este reglamento, en el Programa Municipal y en los demás ordenamientos de carácter estatal y municipal.

Capítulo Cuarto

De las autoridades en materia de desarrollo urbano

Autoridades

Artículo 11. Son autoridades en materia de desarrollo urbano, además del Ayuntamiento y la Persona titular de la Presidencia Municipal:

- I. La DGDU; y
- II. El Consejo Municipal para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Guanajuato.

Atribuciones de la DGDU.

Artículo 12. La DGDU, además de las atribuciones comunes de las personas titulares de las dependencias tendrá las siguientes:

- I. En materia de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Divisiones:
 - a) Programar, ordenar y realizar visitas de inspección u operativos para vigilar el cumplimiento de este Reglamento, normas, criterios y programas relativos a fraccionamientos, desarrollos en condominio y Divisiones;

- b) Expedir, revocar, modificar, suspender o anular, total o parcialmente, conforme a las disposiciones jurídicas, las autorizaciones, licencias y permisos relativos a urbanización de fraccionamientos, de edificación de desarrollos en condominio, de obra, de impacto vial, de venta, de división, de aprobación de traza, de lotificación o de relotificación;
- c) Determinar e imponer las medidas correctivas, de urgente aplicación, de seguridad y sanciones, proveyendo lo necesario para la ejecución de éstas últimas;
- d) Coordinar la supervisión a fin de que las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio se apeguen a los proyectos autorizados;
- e) Verificar la terminación y el correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y la prestación de los servicios públicos en los términos de este Reglamento;
- f) Vigilar y sancionar que la publicidad para la enajenación de lotes, departamentos, locales, viviendas o áreas resultantes de una división, lotificación, relotificación, fraccionamiento o desarrollo en condominio se realice de conformidad con la autorización correspondiente;
- g) Vigilar y sancionar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios conforme a la autorización respectiva, antes de que éstos sean recibidos por la autoridad competente;
- h) Recibir las áreas de donación y las vialidades de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, cuando cumplan con los requisitos legales previstos;
- i) Solicitar el auxilio de la fuerza pública, de conformidad con las disposiciones jurídicas relativas para el desahogo de las visitas de inspección, para la realización de las acciones de vigilancia, así como la ejecución de cualquier sanción o medida de seguridad ordenada;
- j) Asesorar a los habitantes de los fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando sus servicios no hayan sido entregados a los organismos operadores, para la solución de los problemas relativos a la prestación de los mismos por parte del desarrollador;

II. En materia de Construcciones, Edificaciones, Mantenimiento y Vía Pública:

- a) Programar, ordenar y realizar visitas de inspección u operativos para vigilar el cumplimiento de este Reglamento, normas, criterios y programas relativos a construcciones, edificaciones, mantenimiento, inspección de obras, demoliciones, remodelaciones, ampliaciones, restauraciones, adaptaciones y/o reparaciones o en vía pública;
- b) Expedir, revocar, modificar, suspender o anular, total o parcialmente, conforme a las disposiciones jurídicas, las autorizaciones, permisos relativos a construcciones, edificaciones, mantenimiento, inspección

- de obras, demoliciones, remodelaciones, ampliaciones, restauraciones, adaptaciones y/o reparaciones o vía pública;
- c) Determinar e imponer las medidas correctivas, de urgente aplicación, de seguridad y sanciones, proveyendo lo necesario para la ejecución de éstas últimas;
 - d) Elaborar y proponer las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención y atención a emergencias, en las construcciones;
 - e) Gestionar y solicitar al área correspondiente la ejecución de demolición u otras por violaciones al reglamento, con cargo a los infractores o propietarios y/o poseedores de obras o inmuebles edificados o en proceso;
 - f) Determinar e imponer las medidas de seguridad cuando se actualicen las causas previstas en el artículo 545 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
 - g) Autorizar o negar la certificación de terminación de obra de los permisos o autorizaciones expedidas, tratándose de construcciones, estructuras o instalaciones; y
 - h) Solicitar el auxilio de la fuerza pública, de conformidad con las disposiciones jurídicas relativas para el desahogo de las visitas de inspección, para la realización de las acciones de vigilancia, así como la ejecución de cualquier sanción o medida de seguridad ordenada.

III. En materia de Anuncios y Toldos:

- a) Programar, ordenar y realizar visitas de inspección u operativos para vigilar el cumplimiento de este Reglamento, normas, criterios y programas relativos a anuncios, toldos, espectaculares, mantas, inflables o aerostáticos o kioscos;
- b) Expedir, revocar, modificar, suspender o anular, total o parcialmente, conforme a las disposiciones jurídicas, los permisos relativos a anuncios, toldos, espectaculares, mantas, inflables o aerostáticos o kioscos;
- c) Determinar e imponer las medidas correctivas, de urgente aplicación, de seguridad y sanciones, proveyendo lo necesario para la ejecución de éstas últimas;
- d) Vigilar y sancionar a quienes incumplan los permisos, relativos a anuncios, toldos, espectaculares, mantas, inflables o kioscos;
- e) Ordenar, revisar y validar la realización de los dictámenes técnicos que se requieran para el retiro o modificación de anuncios, toldos, espectaculares, mantas, inflables, aerostáticos o kioscos que atenten contra la vida y seguridad de las personas, sus bienes, de los bienes de terceros y de la imagen urbana o natural del Municipio;
- f) Ordenar, previo dictamen técnico, el retiro o modificación de anuncios, toldos, espectaculares, mantas, inflables, aerostáticos o kioscos que

atenten contra la vida y seguridad de las personas, de los bienes de terceros y de la imagen urbana o natural del Municipio, o bien que hubieren sido colocados sin autorización o contraviniendo las disposiciones del Reglamento;

- g) Proponer las zonas, sitios y lugares en los que podrán ser autorizados o permitidos los anuncios permanentes y los anuncios temporales, estableciendo la clase y características que podrán tener estos en cada una de los sitios donde pueda haberlos, y señalar aquellas zonas o lugares en que estará prohibida su fijación y colocación;
- h) Ordenar las acciones de conservación, mantenimiento y reparación que fueren necesarias para garantizar la estabilidad, seguridad y buen aspecto, de los anuncios, toldos, espectaculares, mantas, inflables, aerostáticos o kioscos, así como las acciones para su regularización; y
- i) Ordenar y solicitar al área correspondiente la ejecución de retiro u otras acciones por violaciones al reglamento, con cargo a los infractores o propietarios; y
- j) Llevar el registro de los permisos otorgados.

IV. En materia de Tenencia de la Tierra:

- a) Proponer las acciones para diseño de las políticas y programas municipales en materia de tenencia de la tierra, adquisición de lotes y regularización de predios;
- b) Coordinar con las áreas municipales la ejecución de las acciones y políticas contenidas en los programas municipales en materia de vivienda y tenencia de la tierra, adquisición de lotes y regularización de predios;
- c) Integrar expedientes en materia de tenencia de la tierra, adquisición de lotes y regularización y escrituración de predios.
- d) Implementar acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra y seguridad en la propiedad, de conformidad con las disposiciones legales;
- e) Colaborar con las dependencias estatales en la ejecución de acciones para la regularización de la tenencia de la tierra;
- f) Regular la adquisición y enajenación de predios de propiedad municipal para tenencia de la tierra conforme al Reglamento de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, y al Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, relacionados con Bienes Inmuebles para el Municipio de Guanajuato;
- g) Coordinar con las áreas municipales competentes la ejecución de acciones para escrituración de predios; y

- h) Coordinar acciones con notarías públicas para escrituración de predios.

Estructura

Artículo 13. Para la consecución de sus fines y el ejercicio de sus funciones, la Dirección General de Desarrollo Urbano, cuenta con las siguientes unidades administrativas:

- I. Dirección de Administración Urbana;
- II. Dirección de Tenencia de la Tierra; y
- III. Dirección de Imagen Urbana y Gestión del Centro Histórico;

La DGDU, así como sus unidades administrativas tendrán las atribuciones en materia de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Divisiones la DAU, en materia de Tenencia de la Tierra la DTT y en materia de Construcciones, Edificaciones, Mantenimiento y Vía Pública, así como en materia de Anuncios y Toldos la DIUGCH. Además de las establecidas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, Gto.

Autoridades coadyuvantes

Artículo 14. Son autoridades coadyuvantes en materia operativa de desarrollo urbano:

- I. La Dirección General de Servicios Públicos;
- II. La Dirección General de Medio Ambiente;
- III. La Dirección General de Obra Pública;
- IV. La Dirección General de Desarrollo Social y Humano;
- V. La Secretaría de Seguridad Ciudadana.

Capítulo Quinto

Gobernanza digital y uso de plataforma digital para realizar trámites administrativos territoriales

Sección Primera Gobernanza digital

Objeto.

Artículo 15. La Gobernanza digital tiene por objeto:

- I. [Determinar las atribuciones de la DGDU de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley de Mejora Regulatoria, la Ley sobre el](#)

[Uso de Medios Electrónicos; y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Guanajuato.](#)

- II. Fomentar el uso y aprovechamiento estratégico de las tecnologías de la información, a fin de impulsar políticas de gobernanza digital en el Municipio de Guanajuato.
- III. Establecer con base en las disposiciones en materia de tecnologías de la información para el municipio de Guanajuato, las instancias e instrumentos mediante los cuales la DGDU regulará su uso y aprovechamiento estratégico.
- IV. Regular los lineamientos sobre los cuales se realizará el proceso de recepción, análisis, y respuesta al solicitante referente a los trámites y servicios digitales proporcionados por la DGDU, a través de la plataforma digital, así como cualquier otro recurso tecnológico institucional.

Atribuciones.

Artículo 16. En materia de gobernanza digital, la DGDU, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Desarrollar acciones y gestiones dirigidas a incorporar activamente el uso de tecnologías de la información en su funcionamiento y operación, a fin de realizarlas de manera eficiente, proporcionando trámites y servicios gubernamentales a la ciudadanía siempre que sea posible a través de medios electrónicos;
- II. Diseñar e implementar acciones para impulsar los trámites y servicios digitales;
- III. Realizar las gestiones necesarias para difundir y promover entre la ciudadanía los trámites y servicios digitales que se encuentren disponibles a través de la plataforma digital, las ventajas que conllevan y la manera de utilizarlos;
- IV. Implementar las políticas dirigidas a garantizar la privacidad y protección de los datos personales proporcionados por la ciudadanía al efectuar en la plataforma digital trámites y servicios digitales, de acuerdo con lo establecido en la Ley Federal de Protección de datos Personales en Posesión de los Particulares y la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Guanajuato;
- V. Incorporar mejores prácticas del sector tecnológico a todos los programas que incluyan el uso de tecnologías de la información;
- VI. Habilitar los medios electrónicos que estime convenientes para la prestación de los trámites y servicios digitales;
- VII. Realizar las acciones necesarias para promover la conversión, desarrollo y actualización permanente de la plataforma digital;
- VIII. Promover la interoperabilidad entre las tecnologías existentes a nivel federal, estatal y municipal; y

- IX. Las demás que le otorgue la legislación en la materia.
- X.

Requisitos actualizados.

Artículo 17. La DGDU, deberá mantener permanentemente actualizados y publicados en la plataforma digital, los requisitos para la realización de los trámites y servicios digitales que preste por esa vía.

Trámite digital o presencial.

Artículo 18. Si un trámite o solicitud de un servicio se inicia en línea, por regla general no podrá cambiar su tramitación para realizarse de manera presencial, mismas que serán cobradas conforme al derecho que cause la revisión de la solicitud. Sin embargo, aquellas solicitudes que por cualquier razón no sea posible emitir a través de la plataforma digital derivado del análisis de la DGDU, una vez determinada su inviabilidad, podrá ser resuelto de manera presencial.

Documentos digitales o electrónicos.

Artículo 19. Los documentos digitales o electrónicos presentados a través de las tecnologías de la información, así como los archivos digitalizados o con la firma electrónica avanzada de las personas servidoras públicas correspondientes que se encuentren en las bases de datos de las autoridades competentes, producirán los mismos efectos y tendrán el mismo valor probatorio que los documentos físicos firmados en forma autógrafa.

Documentos digitales o electrónicos apócrifos.

Artículo 20. Los documentos digitales o electrónicos presentados a través de las tecnologías de la información, los cuales sean apócrifos o se simule un documento verdadero, se altere o se crea un contenido ideológico falso, no tendrán validez, aunado a que se hará del conocimiento de tal situación al Ministerio Público, por la posible configuración de un delito.

Sección Segunda

De la gobernanza digital y los derechos de las personas

Solicitudes ingresadas a través de la plataforma digital.

Artículo 21. Las personas que ingresen una solicitud tendrán derecho a tener comunicación con la DGDU, a través de la plataforma digital para recibir por esa vía, atención e información gubernamental.

Además, tendrán la oportunidad de realizar consultas, formular solicitudes, efectuar pagos y, en general, realizar trámites y servicios digitales de conformidad con la normatividad.

Derechos.

Artículo 22. En relación con la utilización de la plataforma digital para la realización de trámites y servicios digitales, las personas físicas y morales tienen los siguientes derechos:

- I. Elegir, de entre aquellos que la DGDU, haya puesto a su disposición, el medio electrónico a través del cual se relacionarán;
- II. A no entregar los documentos que le requiera la DGDU para la realización de trámites y servicios digitales, siempre y cuando se encuentren en el expediente digital;
- III. Conocer, por los medios electrónicos que la DGDU, haya puesto a su disposición, la fase de tramitación de los procedimientos administrativos en los que tengan el carácter de solicitantes;
- IV. Obtener copias digitales de los documentos que formen parte de los expedientes en los que tengan el carácter de solicitantes;
- V. A la garantía de la seguridad y protección de los datos personales otorgados por las personas físicas o morales usuarias de la plataforma digital; y
- VI. Ser atendido en tiempo y forma en la realización de los trámites y servicios digitales prestados a través de los medios electrónicos que pongan a su disposición la DGDU, con base en lo dispuesto en este reglamento.

Sección Tercera

De la plataforma digital

Del procedimiento administrativo digital

Artículo 23. Se establece la plataforma digital con el objeto de permitir a los ciudadanos, realizar a través de medios electrónicos trámites y servicios de la DGDU.

Centros gestores.

Artículo 24. Mediante la plataforma digital se podrán gestionar los trámites en línea correspondientes a los siguientes centros gestores:

- I. DGDU y sus unidades administrativas DAU y DIUGCH;
- II. DGMA; y
- III. Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

Plataforma digital.

Artículo 25. Los trámites a cargo de los centros gestores deberán realizarse a través de la plataforma capitalnet, disponible en la dirección electrónica <https://www.guanajuatocapital.gob.mx/capitalnet/>, con el objeto de garantizar transparencia, eficiencia y accesibilidad en la atención ciudadana.

Solicitudes.

Artículo 26. Para realizar una solicitud a través de la plataforma digital, se debe realizar lo siguiente:

- I. Para el inicio de cualquier trámite en línea, el solicitante deberá ingresar a la plataforma utilizando un dispositivo electrónico con acceso a internet.
- II. El registro de usuario se llevará a cabo mediante la opción Registro, seleccionando el tipo de usuario “Particular” o “Perito”, proporcionando los datos requeridos y generando usuario y contraseña.
- III. El ingreso a la plataforma se realizará a través de la opción Iniciar Sesión, utilizando el correo electrónico y la contraseña generados en el registro.
- IV. El solicitante deberá seleccionar la opción Nuevo Trámite, elegir el procedimiento del trámite que desee obtener y aceptar los términos de privacidad establecidos en la plataforma.
- V. En la captura de información, el solicitante deberá llenar los campos requeridos por el sistema. En caso de que un campo no aplique, se deberá registrar la leyenda “N/A (no aplica)” o el símbolo * (asterisco). Al finalizar, se deberá seleccionar la opción *Guardar*.
- VI. Los requisitos deberán adjuntarse en formato digital mediante la opción *Seleccionar archivo*, confirmando con *Cargar*. La plataforma desplegará la leyenda “Documento cargado exitosamente” como confirmación (los formatos admitidos son: PDF, JPG, RAR, DWG o ZIP; En caso de documentos con varias páginas, estos deberán integrarse en un solo archivo; El tamaño máximo por archivo será de 40 Mb).
- VII. En un plazo de 24 a 48 horas hábiles posteriores a la carga de documentos, el departamento correspondiente revisará la información y notificará al solicitante mediante correo electrónico, el estatus del trámite, mismo que podrá ser: “Requisitos cargados”, “Con requerimiento”, “Observaciones solventadas”, “Requisitos completos, en revisión”, “Negativa”, “Rechazo” u “Orden generada”.
- VIII. El solicitante deberá efectuar el pago de derechos correspondiente en las cajas o medios de pago autorizados por la Tesorería Municipal y se le notificará al solicitante mediante correo electrónico, el estatus del trámite *Recibo Cargado*.
- IX. Una vez validado el pago, el personal del departamento actualizará el estatus del trámite a *Para firma* y presentará el permiso o constancia impresa al titular del área para su autorización autógrafa.
- X. El trámite, una vez firmado, se actualizará con el estatus *Agendar Cita*. El solicitante recibirá notificación vía correo electrónico y deberá programar fecha y hora para la entrega del permiso a través de la opción *Agendar* de la plataforma, que creará el estatus de *Citado*.

- XI. El solicitante deberá acudir a las oficinas de la DGDU en la fecha y hora programadas para la entrega formal del permiso o constancia autorizada. Una vez entregado el permiso o constancia autorizada el estatus de trámite será *Concluido*.

Expediente digital.

Artículo 27. Con motivo de un trámite o servicio ante la plataforma digital, se creará un expediente digital, el cual es una herramienta tecnológica que contendrá la información de los solicitantes y que deberá considerar mecanismos confiables de seguridad, disponibilidad, integridad, autenticidad, confidencialidad y custodia.

Documentos electrónicos.

Artículo 28. Los documentos electrónicos que integren el expediente digital, producirán los mismos efectos que las leyes otorgan a los documentos firmados autógrafamente y, en consecuencia, tendrán el mismo valor probatorio que las disposiciones aplicables les otorgan a éstos.

Notificaciones.

Artículo 29. Todos los actos, comunicaciones, procedimientos administrativos, trámites, requerimientos, citatorios, resoluciones, declaratorias, consultas, acuerdos y en general cualquier actuación que emita la DGDU y sus unidades administrativas, podrán ser notificados a la ciudadanía o a las mismas autoridades municipales, a través de medios electrónicos.

Las notificaciones a través de medios electrónicos se realizan a través del correo electrónico proporcionado por el destinatario o a través de la sección de notificaciones de la plataforma digital.

Estatus.

Artículo 30. Las solicitudes ingresadas mediante plataforma digital, tendrán los siguientes estatus de inicio a fin de cada trámite:

- I. **Requisitos cargados**
- II. **Con Requerimiento**
- III. **Observaciones solventadas**
- IV. **Requisitos completos, en revisión**
- V. **Orden generada**
- VI. **Recibo Cargado**
- VII. **Para firma**
- VIII. **Agenda una cita**
- IX. **Citado**
- X. **Concluido**
- XI. **Cancelación solicitada**

- XII. Cancelado**
- XIII. Negativa**
- XIV. Rechazo**

Requerimientos.

Artículo 31. En caso de existir algún requerimiento por parte de la DGDU y sus unidades administrativas, el plazo para cumplirlo será dentro del término de los 3 días hábiles, de no ser cumplida la petición la solicitud se tomará como no presentada.

Requisitos completos.

Artículo 32. En caso de que la solicitud cumpla con cada uno de los requisitos establecidos en este reglamento, el estatus se cambiará a requisitos completos en revisión, hasta ese momento se contará el tiempo de respuesta de la DGDU y sus unidades administrativas.

Notificaciones electrónicas.

Artículo 33. Para que surta efectos jurídicos una notificación a través de medios electrónicos, deberá contar sin excepción con un acuse de recibo electrónico registrado por la plataforma digital.

Pago de un derecho.

Artículo 34. El Municipio de Guanajuato establece el pago en línea, como una herramienta tecnológica para que la ciudadanía realice el pago de un derecho u obligación, si éste así lo decide.

La opción de pago en línea no sustituye la opción de que la ciudadanía acuda a realizar personalmente el pago correspondiente en las ventanillas de caja que habilite la Tesorería Municipal.

Cobro en línea.

Artículo 35. El pago en línea permite el cobro en línea con conciliación automática a cualquier trámite o servicio a través de medios digitales y tarjetas bancarias.

Capítulo Séptimo Órganos consultivos Sección Primera

Consejo Municipal del Ordenamiento Territorial de Guanajuato.

Objeto

Artículo 36. El Consejo Municipal del Ordenamiento Territorial de Guanajuato, es el órgano auxiliar a través del cual se promoverá y apoyará la participación social y ciudadana, así como la opinión y deliberación de la política pública del ordenamiento territorial en el Municipio de Guanajuato. Su conformación será plural, incluyente, representativa de los sectores, social, académico, gremial, privado, entre otros y con perspectiva de género.

Funciones del Consejo Municipal

Artículo 37. El Consejo Municipal para el Ordenamiento Territorial de Guanajuato tendrá las siguientes funciones:

- I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas del ordenamiento territorial;
- II. Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en la formulación, aplicación, seguimiento, y evaluación de las políticas a que se refiere la fracción anterior, así como del programa municipal;
- III. Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de la política del programa municipal;
- IV. Proponer a las distintas autoridades de los tres órdenes de gobierno, los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a deliberación pública;
- V. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno las políticas, programas, estudios, proyectos y acciones en materia del ordenamiento territorial;
- VI. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos, estudios, proyectos y acciones específicas en la materia;
- VII. Proponer a las autoridades competentes la realización de estudios, proyectos e investigaciones en la materia;
- VIII. Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de la administración pública federal estatal o de otros municipios, así como con organizaciones sociales y del sector privado, para la instrumentación de los programas y proyectos relacionados con la materia;
- IX. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos del ordenamiento territorial;
- X. Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarias para el ejercicio de sus funciones;
- XI. Proponer al Titular del Consejo su reglamento interno y las reformas al mismo; y
- XII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.

Integración del Consejo Municipal

Artículo 38. El Consejo Municipal del Ordenamiento Territorial de Guanajuato estará integrado de la siguiente manera:

- I. Presidente, la persona electa por los miembros del Consejo quien hará funciones de coordinador general;
- II. Secretario Técnico, la persona titular de la DGDU;
- III. Vocales:
 - a) Las personas titulares de las siguientes dependencias municipales: IMPLAN, SIMAPAG, DGOP, DGDSH, DGSP, DGMA, STMT y Tesorería Municipal;
 - b) Dos representantes de los colegios relacionados con el ordenamiento territorial;
 - c) Dos representantes de comités vecinales, sociales, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes,
 - d) Dos representantes de asociaciones civiles constituidas legalmente con actividades vinculadas con el ordenamiento territorial;
 - e) Un representante de las asociaciones de hoteles, comercios, restaurantes, bares y cantinas;
 - f) Dos representantes de las instituciones educativas de nivel superior con perfiles vinculados en materia de este reglamento.

Los cargos en el Consejo serán honoríficos, por lo que sus integrantes, titulares o suplentes, no tendrán derecho a remuneración alguna.

Atribuciones del Presidente del Consejo

Artículo 39. Son atribuciones de quien preside el Consejo:

- I. Nombrar a la persona titular del IMPLAN como suplente.
- II. Presidir las sesiones del Consejo.
- III. Representar al Consejo ante cualquier instancia pública o privada, nacional o internacional, que se requiera.
- IV. Instruir al Secretario Técnico a la emisión de la convocatoria a sesiones ordinarias o extraordinarias del Consejo.
- V. Promover la participación activa de sus integrantes.
- VI. Conducir las sesiones del Consejo.
- VII. Mantener el orden y la disciplina durante el desarrollo de las sesiones del Consejo.
- VIII. Las demás que sean necesarias para el ejercicio de sus funciones.

Atribuciones del Secretario Técnico del Consejo

Artículo 40. Son atribuciones del Secretario Técnico del Consejo:

- I. Emitir y notificar las convocatorias para las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo, así como proveer todo lo necesario para su adecuado desarrollo.
- II. Coordinar los horarios de las reuniones y sesiones, organizar los lugares de estas y gestionar detalles logísticos.
- III. Levantar las actas de las sesiones, mismas que deberán estar suscritas por todos los integrantes que intervinieron en ellas, y ocuparse de su resguardo.
- IV. Dar seguimiento a los acuerdos tomados por el Consejo y promover la ejecución de las acciones que correspondan.
- V. Proponer políticas públicas integrales en materia de prevención y protección al patrimonio del municipio.
- VI. Mantener el orden y la disciplina durante el desarrollo de las sesiones del Consejo.
- VII. Las demás que le asigne quien preside o sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

Atribuciones de los Vocales del Consejo

Artículo 41. Son atribuciones de los Vocales del Consejo:

- I. Asistir a las sesiones a las que sean convocados.
- II. Participar activamente en las sesiones a las que sean convocados, así como en los debates, análisis y decisiones referentes a los asuntos tocantes a la competencia del Consejo.
- III. Desempeñar las comisiones que les sean encomendadas.
- IV. Proponer al pleno los mecanismos para el mejor desempeño de su competencia.
- V. Respetar los acuerdos del Consejo.
- VI. Las demás que le sean conferidas por quien preside y sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

Sección Segunda

Selección y aprobación de los integrantes del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial de Guanajuato.

Dependencia responsable del proceso de integración del Consejo

Artículo 42. El IMPLAN será el responsable del proceso de selección de propuestas para la integración del Consejo, el Ayuntamiento será el responsable de aprobar a los integrantes del Consejo.

Organización y funcionamiento del Consejo

Artículo 43. La organización y funcionamiento del Consejo Municipal para el Ordenamiento Territorial de Guanajuato, se sujetará al reglamento que apruebe el propio Consejo, el cual considerará, por lo menos, las siguientes previsiones generales:

- I. Las funciones de los integrantes, serán las de miembros de un órgano colegiado, rigiéndose por los principios de buena fe y propósitos de interés general;
- II. El Consejo deberá sesionar previa convocatoria del secretario técnico, por lo menos una vez por semestre, y de manera extraordinaria cuando se considere necesario.
- III. En las sesiones, se privilegiarán prácticas que garanticen la libre expresión y participación de sus integrantes en temas relacionados que tengan relación con el objeto del consejo, así como la eficacia de los acuerdos que se tomen;
- IV. Las sesiones, en primera convocatoria, serán válidas con la asistencia del presidente, el Secretario Técnico y de al menos la mitad de los vocales y en segunda convocatoria con la asistencia del presidente, el Coordinador General y con los vocales que asistan;
- V. Las resoluciones, se tomarán por mayoría simple, y en caso de empate quien presida la sesión tendrá voto de calidad;
- VI. De cada sesión, el secretario técnico levantará el acta correspondiente que firmarán quienes asistan y agregándose la lista de asistencia;
- VII. Los representantes del Gobierno municipal;
- VIII. Todos los integrantes del Consejo participarán con voz y voto en las sesiones;
- IX. El Presidente podrá invitar a las sesiones del Consejo a las personas físicas y morales, de orden público, privado o social cuya presencia sea de interés para los asuntos que se ventilen. Estas personas gozarán del derecho de voz, pero no de voto; y
- X. Los integrantes del Consejo deberán nombrar en forma oficial y por escrito a su respectivo suplente.

Publicación del reglamento

Artículo 44. El reglamento que apruebe el Consejo Municipal para el Ordenamiento Territorial de Guanajuato y sus modificaciones, en el que se regulen a mayor detalle las sesiones y la actuación y participación de quienes lo integran, se deberán publicar en los medios digitales oficiales de la Presidencia Municipal y el IMPLAN, la Gaceta del Municipio de Guanajuato.

Características de la conformación de los consejos.

Artículo 45. En la integración, operación y funcionamiento del Consejo señalado en este capítulo se deberá garantizar que su conformación sea incluyente, representativo de todos los sectores de la sociedad civil.

Obligación de brindar información

Artículo 46. En todo momento será responsabilidad de las dependencias y entidades que conforman el Consejo proveer de información oportuna y veraz para el ejercicio de sus funciones. Todas las opiniones y recomendaciones del Consejo serán públicas y deberán estar disponibles en medios electrónicos de comunicación.

Sección Tercera

Consejo para la Protección del Patrimonio del Municipio de Guanajuato.

Objeto

Artículo 47. El Consejo para la Protección del Patrimonio, es un organismo colegiado consultivo y de participación social; auxiliar con la Administración Pública Municipal de Guanajuato, en la coordinación institucional y de concertación de acciones e inversiones con los sectores público, social y privado en materia de protección, preservación y restauración del patrimonio histórico, natural, cultural urbano y arquitectónico, con el propósito de emitir opiniones a proyectos y propuestas de los tres niveles de gobierno o de particulares, con la finalidad de proteger y conservar la fisonomía y carácter del propio Municipio.

Atribuciones del Consejo

Artículo 48. El Consejo para la Protección del Patrimonio tendrá las siguientes atribuciones:

- I. El Consejo será el encargado de emitir opiniones respecto a obras, proyectos o instalaciones, relevantes o que así se consideren, a juicio de la DGDU en conjunto con la DIUGCH, que se propongan realizar en el municipio de Guanajuato; y que por su naturaleza impacten en el desarrollo del municipio en los aspectos del patrimonio histórico, natural, cultural urbano y arquitectónico del mismo;
- II. El Consejo podrá, auxiliarse eventualmente de peritos especializados, de profesionales y expertos que le auxilien e informen en determinados temas o asuntos;
- III. El Consejo podrá convocar, con carácter de invitados a representantes de instituciones públicas, privadas o sociales, así como a expertos y especialistas cuya competencia u objeto incida con los fines del mismo, quienes solo tendrán derecho a voz;

- IV. La DGDU, a través de la DIUGCH, será la encargada de convocar al consejo y asistirá a las reuniones para proporcionar la información y documentos del caso, levantando acta sucinta de los acuerdos tomados;
- V. En los casos de intervención del consejo, el interesado estará obligado a presentar todos los planos, datos e información pertinente que se le solicite, y podrá presentar sus argumentos ante el propio consejo, para lo cual deberá ser convocado a través del secretario técnico del consejo con 24 horas de anticipación a la realización de la sesión en la que se tratará su caso;
- VI. El Consejo a través de la DGDU en conjunto con la DIUGCH comunicará el dictamen que emita en un plazo máximo de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya efectuado la sesión;
- VII. El Consejo se reunirá cuando menos una vez al mes en el lugar que establezca la convocatoria y bajo la dirección del presidente municipal. Los acuerdos del consejo se tomarán por mayoría de votos, requiriéndose la presencia de cuando menos cuatro consejeros para que las sesiones sean válidas;
- VIII. Para caso de empate el presidente del consejo tendrá voto de calidad; los cargos de consejeros son honoríficos;
- IX. La ausencia injustificada a más de tres sesiones por parte de algún vocal, motivará su remoción y se nombrará de inmediato al suplente como titular, nombrando posteriormente a un nuevo suplente;
- X. El Consejo se renovará cada dos años y la convocatoria para los integrantes deberá realizarse a propuesta del presidente municipal, así como de la DGDU en conjunto con la DIUGCH; y
- XI. Promover la participación y colaboración de los habitantes ciudadanos del Municipio de Guanajuato, en todos los aspectos de beneficio social en pro de la protección del patrimonio.

Integrantes y atribuciones de cada miembro del Consejo

Artículo 49. El consejo para la Protección del Patrimonio estar integrado de la siguiente manera:

- I. La persona Titular de la Presidencia Municipal, quien presidirá el consejo.
- II. La persona titular de la DGDU, quien fungirá como Secretario Técnico.
- III. El Cronista de la ciudad de Guanajuato, quien fungirá como vocal.
- IV. Un representante de la Universidad de Guanajuato, designado por su Rector, preferentemente adscrito a la facultad de arquitectura, quien fungirá como vocal.
- V. Un representante del Centro INAH Guanajuato, que será convocado cuando se traten asuntos relacionados con el ámbito de su competencia, quien fungirá como vocal.

- VI. El Titular de la Unidad de Gestión del Centro Histórico de la ciudad de Guanajuato, que será convocado cuando se traten asuntos relacionados con el ámbito de su competencia, quien fungirá como vocal.
- VII. Dos vocales designados por el Ayuntamiento de Guanajuato, debiendo recaer tal designación en personas de reconocido prestigio en el ramo, de arraigo en la ciudad y conocedores en la materia.
- VIII. El cargo de los integrantes del Consejo será de carácter honorífico, por lo que no percibirán retribución, emolumento o compensación alguna por el desempeño de esas funciones.
- IX. Por cada Consejero Propietario deberá designarse un suplente, el suplente de la DGDU deberá ser la persona titular de la DIUGCH.

Atribuciones del Presidente del Consejo

Artículo 50. Son atribuciones de quien preside el Consejo:

- I. Presidir las sesiones del Consejo.
- II. Representar al Consejo ante cualquier instancia pública o privada, nacional o internacional, que se requiera.
- III. Instruir al Secretario Técnico a la emisión de la convocatoria a sesiones ordinarias o extraordinarias del Consejo.
- IV. Promover la participación activa de sus integrantes.
- V. Conducir las sesiones del Consejo.
- VI. Las demás que sean necesarias para el ejercicio de sus funciones.

Atribuciones del Secretario Técnico del Consejo

Artículo 51. Son atribuciones del secretario técnico del consejo:

- I. Emitir y notificar las convocatorias para las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo, así como proveer todo lo necesario para su adecuado desarrollo.
- II. Coordinar los horarios de las reuniones y sesiones, organizar los lugares de estas y gestionar detalles logísticos.
- III. Levantar las actas de las sesiones, mismas que deberán estar suscritas por todos los integrantes que intervinieron en ellas, y ocuparse de su resguardo.
- IV. Dar seguimiento a los acuerdos tomados por el Consejo y promover la ejecución de las acciones que correspondan.
- V. Proponer políticas públicas integrales en materia de prevención y protección al patrimonio del municipio.
- VI. Las demás que le asigne quien preside o sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

Atribuciones de los Vocales del Consejo

Artículo 52. Son atribuciones de los Vocales del Consejo:

- I. Asistir a las sesiones a las que sean convocados.
- II. Participar activamente en las sesiones a las que sean convocados, así como en los debates, análisis y decisiones referentes a los asuntos tocantes a la competencia del Consejo.
- III. Desempeñar las comisiones que les sean encomendadas.
- IV. Proponer al pleno los mecanismos para el mejor desempeño de su competencia.
- V. Respetar los acuerdos del Consejo.
- VI. Las demás que le sean conferidas por quien preside y sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

TÍTULO SEGUNDO

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA PARA LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Capítulo Primero

Planeación del ordenamiento territorial.

Competencia de la planeación

Artículo 53. Compete al IMPLAN en coordinación con la DGDU y la DGMA, la participación en la planeación del desarrollo existente y que tiene como sustento los principios y previsiones de la planeación democrática previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado de Guanajuato.

Asimismo, en la formulación, aplicación y propuestas de modificación de los instrumentos de planeación correspondientes deberán observarse, según corresponda, las previsiones contenidas en la Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato, el Reglamento de Planeación para el Desarrollo Integral del Municipio de Guanajuato, así como las disposiciones que de dichos ordenamientos se deriven.

Sustento normativo de la política de ordenamiento sustentable

Artículo 54. Las bases y lineamientos generales de la política del ordenamiento sustentable del territorio del Municipio de Guanajuato serán determinados en el Programa Municipal, de conformidad con la normatividad en materia de planeación del desarrollo en el Código Territorial y la normatividad ambiental municipal, estatal y federal.

Programas específicos para el ordenamiento ecológico territorial

Artículo 55. Con base en el Programa Municipal se podrán formular instrumentos derivados específicos, en los cuales deberán incluirse políticas, objetivos, estrategias, proyectos, acciones y metas específicas para la conservación, protección, la prevención encaminada a mejorar el nivel y calidad de vida de la población para fortalecer el ordenamiento ecológico territorial en acciones tales como:

- I. La elaboración e implementación de programas de desarrollo urbano, para el uso y aprovechamiento del territorio de municipal;
- II. La planeación de una distribución adecuada de servicios básicos, de vivienda, de equipamiento e infraestructura urbana y actividades productivas;
- III. La regulación de las dimensiones de los centros de población, en concordancia con las características del medio físico, equipamiento e infraestructura urbana y las ventajas competitivas de la región donde se ubican;
- IV. El diseño urbanístico de las áreas de crecimiento de los centros de población que minimice los riesgos y contingencias ambientales;
- V. La aplicación de programas de mejoramiento para la dotación de equipamiento e infraestructura urbana a los asentamientos humanos;
- VI. La aplicación de programas de conservación, que propicien el rescate y rehabilitación del centro histórico y del patrimonio cultural.

Criterios en materia de ordenamiento y territorio sustentable

Artículo 56. Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial deberán considerar, además de lo dispuesto en el Código, los siguientes criterios y aspectos en materia de ordenamiento ecológico territorial sustentable tales como:

- I. La determinación del modelo de ordenamiento ecológico territorial y los usos y destinos del suelo dependerán de la aptitud territorial de cada área, zona o región;
- II. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;
- III. El impacto ambiental que pudieran tener los nuevos asentamientos humanos, infraestructura, equipamiento, vías de comunicación y demás obras o actividades;
- IV. Que la determinación de los usos del suelo busque lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y evitar el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la urbanización extensiva,

- lograr una mejor distribución de la población, la disminución de traslados y el aprovechamiento óptimo de servicios públicos, infraestructura y equipamiento;
- V. Buscar la corrección de los desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y prever las tendencias de crecimiento poblacional, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos naturales y la población, y cuidar los aspectos ambientales que son parte integrante de la calidad de vida;
 - VI. Se deberán evitar las acciones urbanísticas y asentamientos humanos en zonas donde las personas se expongan a riesgos generados por el efecto de fenómenos naturales y por la actividad humana;
 - VII. La mezcla de los usos habitacionales con los productivos y comerciales no debe representar riesgos o daños a la salud de las personas y a su calidad de vida, y se evitará que se afecten el medio ambiente y otras sujetas a protección especial;
 - VIII. Las reservas territoriales se destinarán prioritariamente a la producción social del hábitat, tenencia de la tierra, vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios, espacios públicos, revitalización urbana, movilidad y transformación económica, dando preferencia a la población de menores recursos;
 - IX. Los espacios públicos accesibles, de calidad, incluyentes y seguros deberán ser elementos articuladores de la estructura urbana, como lugar de intercambio social en donde se manifiestan expresiones culturales diversas e interactúa la población, por lo que es necesaria su creación, recuperación y mantenimiento, sobre todo aquellos espacios que constituyen patrimonio cultural, histórico y natural; y
 - X. El incremento de la producción, mejoramiento y adecuación de viviendas nuevas y existentes y el apoyo a la producción social de vivienda, reducen progresivamente las desigualdades territoriales, privilegiando a la población que más lo necesita.

Capítulo Segundo

Sistema Municipal de Información, Estadística y Geográfica

Artículo 57. El IMPLAN, en coordinación con la DGDU y la DGMA, integrará el sistema de información ambiental y del ordenamiento ecológico territorial, incluyendo la información geográfica, alineada a los estándares de calidad que establece la normativa del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica (SNIEG), que corresponda de los Planes, Programas e Instrumentos de Planeación Federales, Estatales y Municipales con injerencia en el municipio.

Asimismo, se incorporarán al sistema, los informes y documentos relevantes derivados de actividades científicas, académicas, trabajos técnicos o de cualquier índole del ordenamiento ecológico territorial y desarrollo urbano, realizados en instituciones académicas, públicas o privadas o por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras. Para ello, todas las autoridades proporcionarán el apoyo que se requiera para dicha información, alimentará el Sistema Municipal de Información Estadística y Geográfica (SMIEG) que administra y coordina el IMPLAN.

Artículo 58. El SMIEG tiene por objeto: generar, integrar, organizar, administrar, difundir y evaluar, la información estadística y geográfica municipal requerida para una adecuada planeación del desarrollo integral del municipio, instrumentación y seguimiento de las políticas de ordenamiento territorial municipal, suelo urbano y suelo de conservación, vivienda, espacio público, equipamiento, infraestructura urbana, infraestructura verde, patrimonio cultural, histórico, entre otros aspectos vinculados con la materia.

Acceso a la Información del Sistema de Información Ambiental y de Ordenamiento Ecológico Territorial

Artículo 59. Toda persona tendrá derecho a que el Consejo Municipal del Ordenamiento Territorial de Guanajuato mediante las autoridades que lo integran, pongan a su disposición la información territorial que les soliciten, atendiendo al principio de máxima publicidad, en los términos previstos por este reglamento y a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Guanajuato.

Para los efectos de lo dispuesto en este Reglamento, se considera información territorial, cualquier información escrita, visual o en forma de base de datos, de que dispongan las autoridades del Municipio.

Toda petición de información deberá presentarse por escrito ante la Unidad Municipal de Acceso a la Información, especificando la información que se solicita. Los solicitantes deberán señalar su nombre o razón social, asimismo señalarán una vía para recibir la información.

Los solicitantes deberán ser informados de manera expedita, sobre si la información solicitada obra o no en poder de la autoridad, así como el derecho a impugnar la no entrega de la información.

Convenios para obtención de información

Artículo 60. El IMPLAN, la DGDU y la DGMA, celebrarán acuerdos y convenios con las asociaciones, instituciones u organizaciones de los sectores social, académico, público y privado, a fin de que aporten la información que generen.

Capítulo Tercero

Instrumentos económicos

Instrumentos económicos de planeación y de participación social y ciudadana

Artículo 61. El Ayuntamiento, a través de la DGDU diseñará, desarrollará y aplicará instrumentos económicos que incentiven el cumplimiento de los objetivos de las políticas en materia de ordenamiento territorial, así como de los instrumentos de administración, gestión territorial y participación social y ciudadana previstos en este reglamento, mediante los cuales se buscará:

- I. Promover que las acciones urbanísticas generen efectos positivos en el entorno en donde se realicen, respecto de su impacto vial, prevención de riesgos, y en general que contribuyan a mejorar la habitabilidad de la zona, reducir la desigualdad territorial y lograr una buena gobernanza;
- II. Promover la equidad social en la distribución de costos y beneficios asociados a los objetivos del ordenamiento territorial;
- III. Promover la producción social de la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios, espacio público, revitalización urbana, movilidad y transformación económica, dando preferencia a la población de menores recursos;
- IV. Promover los espacios públicos accesibles, de calidad, incluyentes y seguros como lugar de intercambio social y humano; y
- V. Promover la recuperación y mantenimiento de aquellos espacios que constituyen patrimonio cultural, histórico, vía pública o propiedad municipal.

Clasificación de los instrumentos

Artículo 62. Se consideran instrumentos económicos los mecanismos normativos y administrativos de carácter fiscal, financiero o de mercado, mediante los cuales las personas asumen los costos que generan sus actividades económicas.

Se consideran instrumentos económicos de carácter fiscal, los estímulos fiscales que incentiven o establezcan gravámenes sobre el cumplimiento de los objetivos de la política en materia del ordenamiento territorial, tales como el establecimiento de tarifas progresivas para la prestación de servicios públicos. En ningún caso, estos instrumentos se establecerán con fines exclusivamente recaudatorios.

Son instrumentos financieros los créditos, las fianzas, los seguros de responsabilidad civil, los fondos y los fideicomisos, cuando sus objetivos estén dirigidos a la preservación, protección, restauración o aprovechamiento de programas, proyectos, obras, estudios e investigación científica y tecnológica para el ordenamiento territorial sustentable que beneficie a la población.

Son instrumentos de mercado las autorizaciones, licencias y permisos desde el punto de vista urbano en los programas de desarrollo urbano.

Capítulo Cuarto

Fondo para el Ordenamiento Territorial

Fondo para el Ordenamiento Territorial

Artículo 63. Se creará el Fondo para el Ordenamiento Territorial como instrumento financiero, cuyo propósito es recaudar, administrar y destinar recursos públicos, privados, nacionales e internacionales, a programas, obras, proyectos, y acciones de interés social vinculadas con el cumplimiento de las políticas en materia de ordenamiento territorial, así como de los objetivos previstos en este reglamento.

Destino de los recursos para su aplicación en materia de Ordenamiento Ecológico Territorial

Artículo 64. Los recursos para el Ordenamiento Territorial se destinarán para:

- I. La constitución de reservas territoriales para satisfacer las necesidades de la población de menores ingresos;
- II. La realización de proyectos sociales de vivienda;
- III. La creación y rehabilitación de espacios públicos, equipamientos, infraestructura y servicios públicos;
- IV. La protección del patrimonio cultural e histórico;
- V. La realización de estudios, planes y proyectos vinculados al ordenamiento territorial; y
- VI. Para mejorar los instrumentos de trabajo indispensables y brindar un mejor servicio a la ciudadanía

Origen de los recursos del Fondo

Artículo 65. Los recursos del Fondo para el Ordenamiento Territorial se integrarán con:

- I. Los recursos destinados para ese efecto en el Presupuesto de Egresos del Municipio de Guanajuato;
- II. Los ingresos relativos al pago de contribuciones o cualquier tipo de ingresos derivados de actos administrativos relacionados el ordenamiento territorial emitidos por la DGDU;
- III. El monto de las multas que se impongan por infracciones a la normatividad en materia de ordenamiento territorial emitidas por la DGDU; y
- IV. Los recursos derivados de los instrumentos económicos.

Atribuciones de la DGDU para el uso y gestión del fondo

Artículo 66. Para el cumplimiento del objeto del Fondo para el Ordenamiento Territorial, la DGDU, aparte de las atribuciones enlistadas en el presente reglamento, tiene de manera individual las siguientes:

- I. Gestionar ante las instancias, organismos y fondos internacionales, federales, estatales o municipales, así como ante fundaciones u otras organizaciones privadas sin fines de lucro, el financiamiento para la realización de proyectos, medidas o acciones para el ordenamiento sustentable del territorio, en el Municipio;
- II. Determinar la tipología de proyectos, la prioridad de los mismos, así como la mezcla de recursos financieros, de acuerdo a las estrategias y prioridades establecidas en los programas municipales en materia ordenamiento;
- III. Gestionar con el Ayuntamiento la aprobación y destino de los recursos asignados u obtenidos, de acuerdo a la mezcla de recursos financieros que, en su caso, se determine en las reglas de operación, a la realización de proyectos, medidas o acciones para el ordenamiento sustentable del territorio en el Municipio;
- IV. Gestionar la celebración de convenios, acuerdos y demás actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de su objeto o el ejercicio de sus atribuciones; y
- V. Las demás que se establezcan en las reglas de operación y que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.

Integración del Comité Técnico

Artículo 67. La administración del Fondo para el Ordenamiento Territorial estará a cargo de un comité técnico, integrado por:

- I. Un presidente, que será la persona titular de la DGDU;
- II. Un secretario, representante de la Tesorería Municipal, designado por su titular;
- III. Una persona representante de la DGMA;
- IV. Una persona representante de la Contraloría Municipal, designado por su titular;
- V. Las personas integrantes del Ayuntamiento que presidan la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, y la comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Planeación; y
- VI. La persona titular del IMPLAN.

Suplencia de los titulares del Comité Técnico

Artículo 68. Cada integrante del comité técnico debe designar a un suplente, con excepción de los integrantes del Ayuntamiento y la persona titular de la DGDU.

Carácter honorífico

Artículo 69. Cualquier cargo, puesto o comisión en el comité técnico, es de carácter honorífico, por lo que no se percibe sueldo, retribución, emolumento, gratificación o compensación alguna por el desempeño de tales funciones.

Está prohibido el pago de sueldos, salarios o sus asimilables, a cargo del patrimonio del municipio.

Atribuciones del Comité Técnico

Artículo 70. El Comité Técnico tiene las atribuciones siguientes:

- I. Aprobar y, en su caso, modificar las reglas de operación del fondo en materia de ordenamiento territorial;
- II. Aprobar el programa operativo y el presupuesto anual de fondo en materia de ordenamiento territorial;
- III. Gestionar para su aprobación ante el Ayuntamiento, la celebración de actos, convenios, contratos y demás actos jurídicos en los términos de las disposiciones jurídicas;
- IV. Gestionar para su aprobación ante el Ayuntamiento, la erogación de recursos para el financiamiento de proyectos encaminados al cumplimiento del objeto y funciones del fondo en materia de ordenamiento territorial;
- V. Implementar el sistema de control y evaluación de los proyectos financiados con recursos para el ordenamiento territorial, y;
- VI. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento del objeto y funciones del ordenamiento territorial, así como aquellas que se establezcan en sus reglas de operación.

Atribuciones de la persona titular de la presidencia del Comité

Artículo 71. La persona titular de la presidencia del Comité Técnico tiene las funciones siguientes:

- I. Representar al comité técnico ante cualquier autoridad;
- II. Presidir las sesiones del comité técnico;
- III. Solicitar a los integrantes del comité técnico la información que estime pertinente para el buen funcionamiento de este;
- IV. Acordar con la persona titular de la DGMA, las convocatorias para la celebración de las sesiones ordinarias y extraordinarias, y los respectivos órdenes del día; y

- V. Las demás que se señalen en este reglamento, las reglas de operación del fondo para el ordenamiento territorial y las demás disposiciones jurídicas relativas, así como las que le confiera el Ayuntamiento.

Atribuciones de la persona titular de la secretaría

Artículo 72. La persona titular de la secretaría tiene las atribuciones siguientes:

- I. Formular la convocatoria a las sesiones del comité técnico, con el respectivo orden del día, previo acuerdo con la persona titular de la presidencia;
- II. Ejecutar y dar seguimiento a los acuerdos del comité técnico;
- III. Gestionar los recursos para el cumplimiento de los fines del fondo en materia de ordenamiento territorial;
- IV. Proponer y someter a la aprobación del comité técnico los anteproyectos derivados del programa municipal en materia desarrollo urbano;
- V. Proponer y someter a la aprobación del comité técnico, las reglas de operación, el programa anual de trabajo y los proyectos necesarios para cumplir con los fines del fondo para el ordenamiento territorial;
- VI. Supervisar la operación del sistema de control y evaluación de los proyectos financiados con recursos para el ordenamiento territorial; y
- VII. Las demás que se señalen en este reglamento, y las demás disposiciones jurídicas relativas, así como las que le confiera el Ayuntamiento.

Periodicidad de las reuniones del Comité Técnico

Artículo 73. El Comité Técnico debe reunirse en forma ordinaria al menos, dos veces al año de acuerdo con el calendario que previamente se apruebe, sin perjuicio de la celebración de las reuniones extraordinarias que resulten necesarias.

Sesiones

Artículo 74. La persona titular de la DGMA, previo acuerdo con la persona titular de la presidencia del Comité Técnico, podrán convenir la realización de las sesiones ordinarias del Comité, con al menos cinco días de anticipación. Las sesiones extraordinarias se pueden citar hasta con veinticuatro horas de anticipación de su celebración.

En toda sesión debe acompañarse el orden del día respectivo. En caso de que el orden del día incluya algún asunto que requiera de la previa consulta de información, en la propia convocatoria debe anexarse una copia de esta o, en su defecto, deben describirse las características de esta y el lugar en donde puede ser consultada.

Atribuciones de la persona titular de la Secretaría del Comité Técnico

Artículo 75. La persona titular encargada de la Secretaría de la Tesorería Municipal del comité técnico tiene las atribuciones siguientes:

- I. Convocar a las sesiones, con el respectivo orden del día, a los integrantes del comité técnico, por instrucciones de la persona titular de la presidencia previo acuerdo de conformidad;
- II. Asistir a las sesiones, levantar las actas de las sesiones, recabar las firmas correspondientes e instrumentar las acciones que acuerde el comité técnico;
- III. Recabar y resguardar la información que genere el comité técnico;
- IV. Ejecutar y dar seguimiento a los acuerdos del comité técnico; y
- V. Las demás que se señalen en este comité y las demás disposiciones jurídicas relativas, así como las que le confiera el Ayuntamiento.

Convocatorias a las sesiones

Artículo 76. La persona titular de la DGMA y la persona titular de la presidencia del comité técnico puede invitar a participar a las sesiones del mismo, a representantes de instituciones públicas o privadas que tengan relación con los asuntos a tratar en dichas sesiones, mismos que cuentan con derecho a voz, pero no a voto.

Quórum para sesionar

Artículo 77. Para que el Comité Técnico se considere legalmente reunido y válidas sus decisiones, deberán estar presentes al menos cuatro integrantes, uno de los cuales deberá ser la DGDU en primera convocatoria y serán válidas sus decisiones cuando se tomen por mayoría de sus asistentes y en segunda convocatoria las sesiones serán válidas con un mínimo de tres integrantes.

En la convocatoria deberá establecerse la fecha y hora para llevarse a cabo la sesión en primera convocatoria, y en caso de no existir el quorum indicado para la primera convocatoria, se deberá establecer que también estarán convocados en segunda convocatoria quince minutos después.

Atribuciones de los integrantes del Comité Técnico

Artículo 78. Los integrantes del Comité Técnico cuentan con derecho a voz y a voto.

Las decisiones del Comité Técnico se toman por mayoría simple. En caso de empate, quien presida la sesión tiene voto de calidad.

Los acuerdos del comité técnico deben hacerse constar en la minuta que de cada sesión levante el secretario técnico, misma que debe ser aprobada y firmada por los asistentes.

Asistencia de la persona titular de la Presidencia Municipal

Artículo 79. Cuando la persona titular de la Presidencia Municipal asista a las sesiones del Comité Técnico, asumirá la presidencia de este con derecho a voz, en cuyo caso, el presidente del mismo pasa a ser un integrante más, con derecho a voto.

El Ayuntamiento deberá aprobar las previsiones para la integración, operación y funcionamiento del Comité Técnico y para la adecuada y transparente aplicación de los recursos que a él se integren.

Capítulo Quinto Red Geodésica del Municipio de Guanajuato

Sección Primera Marco de Referencia Único

Objetivo

Artículo 80. Permitir a todas las Unidades Administrativas y usuarios en general ligarse a un Marco de Referencia Único, para garantizar la exactitud posicional de la cartografía municipal generada de la captación e integración de datos catastrales, así como todos aquellos proyectos que requieren control topográfico, a fin de contar con información confiable y de calidad derivada de los registros administrativos, certidumbre patrimonial, seguimiento a la mitigación de riesgos naturales y antropogénicos, estudios ambientales, monitoreo del territorio municipal, a través de distintos procesos de planeación, gestión y administración que asegure una actualización territorial de manera ordenada.

De las Estaciones Geodésicas

Artículo 81. Las estaciones geodésicas municipales, deberán estar referidas al Marco de Referencia Terrestre Internacional definido por el Servicio Internacional de Rotación Terrestre y de Sistemas de Referencia para el año 2008, con datos de la época 2010.0, denominado ITRF08 época 2010.0, asociado al elipsoide de referencia definido en el GRS80. Este es el Marco de Referencia oficial para los Estados Unidos Mexicanos.

Especificaciones

Artículo 82. Se adoptan para el Sistema Geodésico Nacional, las especificaciones conceptualizadas por la Asociación Internacional de Geodesia (AIG), a través del elipsoide GRS80 definido por los parámetros que se muestran a continuación:

Semieje Mayor	a	6 378 137 m
Velocidad angular	ω	$7\,292\,115 \times 10^{-11}$ rad/seg
Constante gravitacional geocéntrica	GM	$3\,986\,005 \times 10^8$ m ³ /seg ²
Factor dinámico de forma no normalizado	J_2	$108\,263 \times 10^{-8}$

Las principales constantes geométricas y físicas asociadas son:

Semieje Menor	b	6 356 752.314 1 m
Excentricidad lineal	E	521 854.009 7 m
Radio polar	c	6 399 593.625 9 m
Primera excentricidad al cuadrado	e^2	0.006 694 380 022 90
Segunda excentricidad al cuadrado	e'^2	0.006 739 496 775 48
Achatamiento	f	0.003 352 810 681 18
Recíproco del Achatamiento	f^{-1}	298.257 222 101
Cuadrante meridiano	Q	10 001 965.729 3 m
Radio medio	R1	6 371 008.771 4 m
Radio de la esfera de la misma superficie	R2	6 371 007.181 0 m
Radio de la esfera del mismo volumen	R3	6 371 000.790 0 m
Gravedad Normal en el Ecuador	γ_e	978 032.677 15 mGals
Relación de la aceleración centrífuga con respecto a la Gravedad Normal en el Ecuador	m'	0.003 449 786 003 08

Figura 1. Fuente: Noma Técnica para el Sistema Geodésico Nacional 2010.

Para la densificación

Artículo 83. La materialización de estaciones geodésicas para las operaciones de densificación de la RGMG, deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Las coordenadas que definan la posición de cada estación geodésica, deberán generarse a partir de lo establecido en el artículo 81 de este reglamento; y
- II. Las coordenadas e información general sobre las estaciones geodésicas de la RGMG, estarán disponibles en el sitio del IMPLAN de Guanajuato y será entregada oficialmente al darse de alta en el Padrón de Peritos Topógrafos.

Para las aplicaciones y estudios que requieran la conversión entre coordenadas geodésicas de latitud, longitud y altura geodésica (figura 2) a coordenadas cartesianas tridimensionales (x, y, z) (figura 1) y viceversa, ésta, se debe hacer con las fórmulas cerradas indicadas en la NTSGN o la normatividad vigente, empleando los parámetros correspondientes del GRS80.

Geodésicas a Cartesianas	Cartesianas a Geodésicas
$X = (v + h) \cos \phi \cos \lambda$ $Y = (v + h) \cos \phi \sin \lambda$ $Z = ((1 - e^2)v + h) \sin \phi$	$\lambda = \tan^{-1} \frac{Y}{X}$ $\phi = \tan^{-1} \frac{(Z + e^2 a \sin^3 u / (1 - f))}{(p - e^2 \sin^3 u)}$ $h = p \cos \phi + Z \sin \phi - a(1 - e^2 \sin^2 \phi)^{1/2}$
En donde: $v = \frac{a}{(1 - e^2 \sin^2 \phi)^{1/2}}$ $e^2 = 2f - f^2$ $h \cong N + H$	En donde: $p = (X^2 + Y^2)^{1/2}$ $u = \tan^{-1} \frac{Z(1 - f)}{p} \left[1 + \frac{e^2 a}{r(1 - f)} \right]$ $r = (p^2 + Z^2)^{1/2}$

Figura 2. Fuente: Noma Técnica para el Sistema Geodésico Nacional 2010.

Integración de información

Artículo 84. El IMPLAN integrará la información de los levantamientos geodésicos realizados por las unidades administrativas municipales que cumplan con las disposiciones técnicas de las normas aplicables y el presente reglamento y los estándares de calidad del Sistema de Información Estadística y Geográfica, la información deberá remitirse al grupo interinstitucional para fines de evaluación e incorporación, al grupo de datos del Marco de Referencia Geodésico.

Sección Segunda

Productos cartográficos de la Red Geodésica Municipio de Guanajuato

Productos cartográficos

Artículo 85. Son productos cartográficos los conjuntos de datos geográficos análogos y digitales que se consideran de interés nacional por el SNIEG, que se deriven o faciliten los trámites, servicios y/o procesos administrativos municipales y que ayudan a conformar el Sistema Municipal de Información Estadística y Geográfica.

Tales productos podrán ser:

- I. Plano topográfico;
- II. Cartografía de los trámites y servicios en proceso de autorización y autorizados; y
- III. Cartografía de los proyectos de obra de infraestructura urbana y servicios en proceso de autorización y autorizados.

Elaboración

Artículo 86. Para asegurar y dar certeza a la obtención de ubicaciones de alta precisión, a través de sus coordenadas UTM es necesario que todo tipo de levantamientos topográficos o geodésicos, deslindes, replanteos y cualquier

proyecto de obra que den pie a la generación de planos georreferenciados, mismo que sea un requisito para la solicitud de algún trámite de cualquier índole ante las diferentes unidades administrativas del H. Ayuntamiento, así como aquellas instituciones descentralizadas, deberán estar ligados a alguno de los vértices que conforman la Red Geodésica Municipal de Guanajuato y en congruencia con la Norma Técnica para el Sistema Geodésico Nacional, puesto que dichos vértices están referidos al Marco Geodésico de Referencia Terrestre oficial para México, ITRF08 época 2010.

Proceso

Artículo 87. El procedimiento para ligarse a la RGMG será con base al manual para el uso y manejo de la RGMG y lo llevará a cabo cualquier usuario que pertenezca al registro del padrón o administrador público considerando:

- I. Identificación y selección del o los vértices de mayor proximidad respecto al predio de interés y su información;
- II. Ubicación física y traslado al monumento o vértice geodésico;
- III. Instalación y configuración del equipo GNSS mediante el cual se realizará la georreferenciación según las Normas Técnicas y con los datos de coordenadas del vértice dónde se ubique;
- IV. Observación o medición;
- V. Elaboración de productos cartográficos e incorporación de requisitos de acuerdo al trámite o solicitud a realizar; y
- VI. Seguimiento del proceso administrativo del trámite o solicitud.

Pedios de origen agrario

Artículo 88. Para el caso de predios de origen agrario regularizados por el programa PROCEDE bajo el Marco de Referencia ITRF92, época 1988, se apegará al sistema correspondiente, siendo la RGNP, para efectos de llevar a cabo alguna de las actividades enunciadas en el primer párrafo.

Trámites, Servicios y Procesos Ligados a la RGMG

Artículo 89. Los tramites, servicios y procesos que establezcan como requisito un plano topográfico, ligado a la RGMG se clasifican de la siguiente manera:

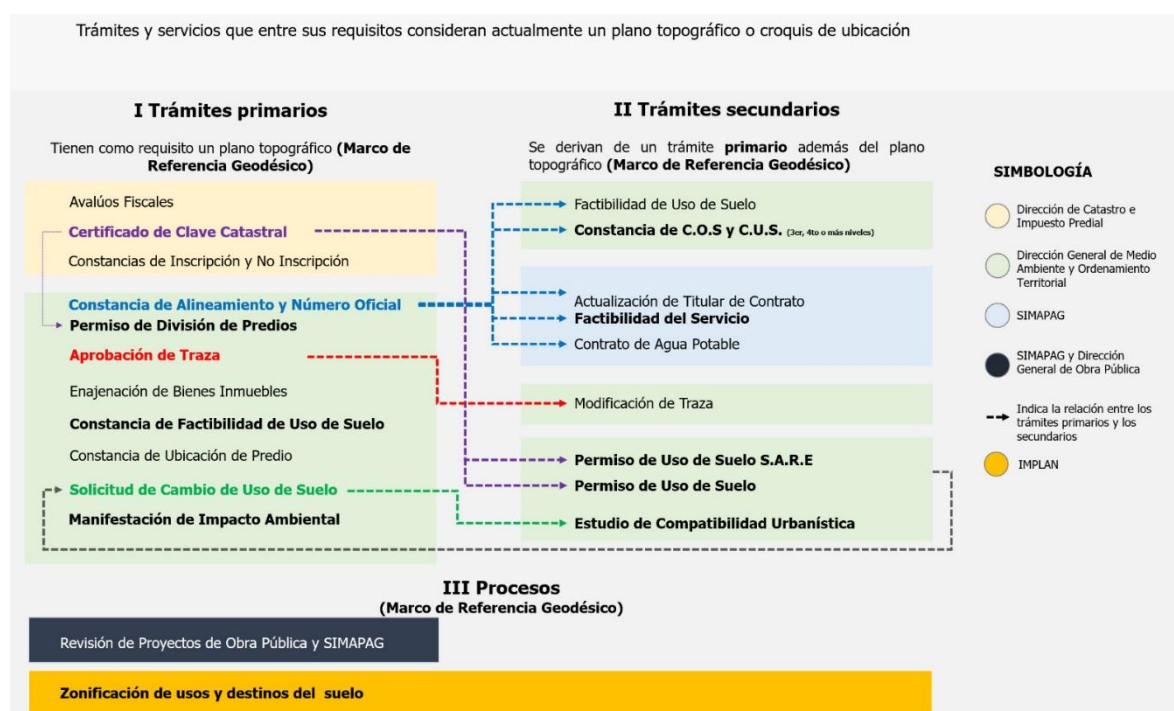
- I. Tramites primarios: Avalúos fiscales, certificación de clave catastral, constancia de inscripción y no inscripción, constancia de alineamiento y número oficial, permiso de división de predios, aprobación de la traza, enajenación de bienes

inmuebles, constancia de factibilidad de uso de suelo, constancia de ubicación de predio, solicitud de cambio de uso de suelo, manifestación de impacto ambiental.

II. Cotejar con el total de los trámites que están en el cuestionario de CNGM 2025 Planeación

III. Trámites secundarios: Factibilidad de uso de suelo, constancia de C.O.S. y C.U.S., factibilidad de SIMAPAG, contrato de agua potable, modificación de traza, permiso de uso de suelo S.A.R.E., permiso de uso de suelo, estudio de compatibilidad urbanística.

IV. Procesos: Dictámenes de congruencia de cambios de uso de suelo, zonificación de usos y destinos de suelo, revisión de proyectos de obra pública. para realizar el trámite, servicios o procesos, es necesario validar los productos cartográficos en las direcciones y dependencias paramunicipales.



Del levantamiento topográfico

Artículo 90. Los usuarios de la RGMG que pretendan realizar algún trámite, servicio y/o proceso administrativo municipal establecidos en el artículo anterior del presente reglamento, deberán considerar la extensión de la RGMG al momento de realizar el levantamiento. Para aquellos predios en los que se exceda la distancia recomendable al vértice más cercano, podrán ligarse a la RGNA, para obtener una georreferencia precisa a partir del post- proceso en el mismo marco de referencia.

Elementos mínimos

Artículo 91. Los productos cartográficos deberán contener elementos básicos como: norte, escala, croquis de localización con vectoriales, cuadro de construcción, simbología acorde a cada dirección, datos generales del plano, colindancias, elementos constructivos (en caso de requerirse) y las demás que la unidad administrativa dónde se llevé a cabo la solicitud establezca por la naturaleza del trámite.

Validación de los productos cartográficos

Artículo 92. Para realizar algún trámite, servicios y/o proceso administrativo municipal, es necesario validar los productos cartográficos en las unidades administrativas y dependencias paramunicipales conforme a lo siguiente:

- I. El interesado ingresará la documentación y requisitos específicos para el trámite de interés en la Dirección o Dependencia paramunicipal correspondiente, la cual hará la recepción de la documentación entregada por el usuario;
- II. El usuario deberá entregar el reporte del levantamiento geodésico realizado y el archivo del trabajo generado por el equipo GNSS utilizado para la observación del levantamiento ligado a la RGMG o el reporte del post-proceso en caso de ligarse a la RGNA a través del uso de datos RINEX, en cumplimiento de la normativa del INEGI aplicable y su proceso establecido en el Manual para el uso de la RGMG;
- III. La Unidad Administrativa cotejará la información entregada y hará el análisis correspondiente según la solicitud. En caso de tener observaciones, se le comunicará al interesado por los medios oficiales y podrá solventarlas en un periodo máximo de 3 días hábiles;
- IV. Una vez que sean solventadas las observaciones de los productos topográficos, las unidades administrativas y dependencias paramunicipales emitirán la respuesta al solicitante en un periodo máximo de 15 días hábiles.
- V. Para los trabajos internos de las unidades administrativas, según sea su objetivo, se deberán presentar los mecanismos de validación como: acuerdos de Ayuntamiento, autorizaciones emitidas por otras dependencias municipales o entidades estatales y/o federales, en congruencia con la normativa oficial aplicable.

De las Unidades Administrativas solicitantes de levantamientos ligados a la RGMG

Artículo 93. Las unidades administrativas del H. Ayuntamiento, así como aquellas instituciones descentralizadas que soliciten para sus trámites plano topográfico para sus trámites, servicios y/o procesos administrativos municipales, deberán atender lo que establece el presente reglamento en el apartado de Red Geodésica Municipal de Guanajuato.

Grupo Interinstitucional

Artículo 94. Las unidades administrativas conformarán un grupo de trabajo identificado como Grupo Interinstitucional, su principal función es dar continuidad al proyecto de la RGMG y los que se deriven de este, así como apoyar al IMPLAN para generar y actualizar la base de datos urbana y rural, y el Sistema Municipal de Información Estadística y Geográfica.

Conformación del Grupo Interinstitucional

Artículo 95. Los integrantes del Grupo Interinstitucional asignarán a personal especializado que dé seguimiento a lo que se establece en el presente reglamento, y deberá participar en las reuniones y actividades de coordinación, gestión, mantenimiento, difusión, entre otros, estableciendo un calendario consensuado conforme a las necesidades del proyecto y la disponibilidad de sus actividades particulares, mismo que se conformara por:

- I. Revisor; y
- II. Responsable de la base de datos cartográfica.

Los revisores y responsables de la base de datos podrán ser la misma persona y deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Cubrir el perfil de Ingeniero Topógrafo, Topógrafo e Hidráulico, en Geomática, Geodesta, Civil, Arquitecto y/o Ingeniero Arquitecto; Urbanista; y asegurar que cumpla con el conocimiento de las bases de datos y de sistemas de información geográfica, así como de levantamiento de la RGMG.
- II. Tomar capacitaciones en materia de planeación, organización, dirección y ejecución en las áreas de topografía, geodesia, geomática, sistemas de información geográfica, cartografía, fotogrametría, bases de datos y ciencias afines.
- III. Conocer el manejo de bases de datos geoespaciales y los softwares para su gestión; y
- V. Conocer y aplicar los parámetros de calidad de la información geográfica para conformar una base de datos geoespacial.

Red de Insumos Cartográficos

Artículo 96. El Grupo Interinstitucional conformará una Red de Insumos Cartográficos, que será la red de información geográfica, infraestructuras, plataformas y procesos que operen y alimenten el SMIEG bajo el marco de referencia único, comparable y compatible derivado de la RGMG, en congruencia con lo establecido en la norma técnica para el Sistema Geodésico Nacional.

Revisores de los levantamientos ligados a la RGMG

Artículo 97. Son los encargados de analizar los requisitos relacionados con planos topográficos de los trámites en las unidades administrativas y deberán cumplir con las siguientes actividades:

- I. Verificar el archivo de observación que entregue el perito topógrafo;

- II. Administrar la cartografía validada y conjuntarla en un solo archivo;
- III. Realizar las actividades derivadas de la Red de Insumos Cartográficos;
- IV. Brindar al particular información sobre la RGMG y el uso y manejo de la misma;
- V. Validar que los planos están referidos a alguno de los vértices de la RGMG;
- VI. Realizar los procesos de homologación de la información y sus expedientes de solicitudes de trámites, servicios y procesos;
- VII. Las demás que establezca el Grupo Interinstitucional.

Responsable de la Base de datos de la RGMG

Artículo 98. Los responsables de la Base de datos, son los encargados de generar los insumos cartográficos, así como administrar la base de datos con la información derivada de sus trámites y deberán cumplir con las siguientes actividades:

- I. Conjuntar la información referente a sus trámites y/o servicios en uno o varios archivos geográficos de acuerdo a las temáticas, según lo considere;
- II. Conjuntar y dar seguimiento a la homologación de la información del inciso anterior, aplicando los siguientes criterios de calidad: dominios del atributo de rango y de valor codificado, nomenclatura, topología, exactitud posicional, exactitud en los atributos, el análisis de datos estadísticos y espacial y metadatos;
- III. Realizar las actividades derivadas de la RIC;
- IV. Mantener actualizada la base de datos en cada unidad administrativa en los periodos acordados por el grupo interinstitucional y con la persona titular en turno;
- V. Brindar información sobre la base de datos y la información conjunta de la misma cuando se lo soliciten; y
- VI. Las demás que establezca el Grupo Interinstitucional.

Mantenimiento de la RGMG

Artículo 99. El mantenimiento de la infraestructura de la RGMG, estará a cargo del Grupo Interinstitucional, el cual establecerá periodos de visitas a los monumentos para verificar sus condiciones y en caso de requerirse, realizar las gestiones necesarias para su restablecimiento.

Sección Tercera

Padrón de especialistas en topografía o afín

Características del especialista

Artículo 100. El especialista será la persona que acredite el conocimiento y la experiencia para el desarrollo y ejecución de los trabajos relativos en los ámbitos de la topografía y geodesia.

Funciones de los especialistas

Artículo 101. Los especialistas serán los responsables del desarrollo y la ejecución de los levantamientos topográficos y geodésicos; así como del control y la supervisión de obra, en materia topográfica.

Marco de referencia de los proyectos

Artículo 102. Los trabajos en materia de topografía y geodesia deberán estar vinculados a los vértices homologados y uniformemente distribuidos que integran la RGMG, establecidos sobre el terreno mediante mojoneras, monumentos o partes de estructuras sólidas, con una placa metálica empotrada, que identifica su ubicación precisa, conteniendo cada vértice coordenadas definidas de alta precisión, obtenidas mediante el empleo del GNSS y vinculadas a la RGNA, la cual, dota de valores de posición referidos al ITRF08 época 2010.

Registro de los especialistas

Artículo 103. Para obtener el registro como especialista topógrafo, geomático, geodesta o afín, el interesado deberá presentar una solicitud, ya sea por escrito dirigida a la DGDU o también se puede solicitar a través de la plataforma digital dicha solicitud deberá cumplir con los requisitos que se especifican a continuación:

- I. Acreditar contar con Título y Cédula de Registro del mismo en la Dirección de Profesiones del Gobierno del Estado de Guanajuato y la Secretaría de Educación Pública o documento profesional, que acredite la capacidad técnica para tal fin;
- II. Comprobante de domicilio con el que se señale el domicilio para oír y recibir notificaciones;
- III. Presentar Currículum Vitae actualizado en el que se indique la fecha de examen profesional, los trabajos ejecutados hasta la fecha de su presentación, especialidades profesionales, entre otros;
- IV. Presentar tres referencias (cartas de recomendación), preferentemente de profesionistas del gremio ya sean particulares, instituciones o asociaciones;
- V. Acreditar al menos 5 años de experiencia en el área;
- VI. Acreditar la experiencia en la materia, los peritos presentarán a la DGDU las constancias de la capacitación recibida relativas a edificación, supervisión, proyecto, urbanismo, impartida por instituciones de educación superior o tecnológica y, en su caso, la certificación de competencias ocupacionales y laborales que corresponda a la clasificación respectiva;
- VII. Aprobar el examen teórico practicado por la DGDU, en el que deberá obtener una puntuación mínima del 80%;
- VIII. Carta de residencia expedida por la autoridad Municipal;
- IX. Reporte de los levantamientos geodésicos o topográficos en que ha ligado a la Red Geodésica Municipal de Guanajuato;

- X. No contar con más de 3 apercibimientos por contravenir las disposiciones señaladas en el presente reglamento; y
- XI. Acreditar su conocimiento y dominio de las leyes y reglamentos de la materia, mediante la presentación de como mínimo una constancia de capacitación del año anterior, acordes al ejercicio profesional de acuerdo a su especialidad, impartidas por instituciones de educación superior o tecnológica y, en su caso, las certificaciones de competencias ocupacionales y laborales que correspondan a la clasificación respectiva; y
- XII. Pagar los derechos correspondientes a la Tesorería Municipal, en caso de ser procedente su registro o refrendo anual.

Insumos para especialistas

Artículo 104. Para formar parte del padrón de especialistas topógrafos deberán de contar con la siguiente información para ejercer su función:

- 1. Normativa de INEGI aplicable en formato .PDF.
- 2. Fichas Técnicas de los vértices que conforman la Red Geodésica Municipal. PDF Y XLS.
- 3. Manual práctico para uso de la Red Geodésica Municipal.PDF

Obligaciones y derechos del especialista

Artículo 105. El especialista será el encargado de la buena ejecución del levantamiento y que ésta se apegue a la Red geodésica Municipal de Guanajuato, además, deberán:

- A) Responder por cualquier violación a las disposiciones de este reglamento y de los permisos autorizados;
- B) Entregar el archivo de trabajo o post proceso del levantamiento del predio o inmueble;
- C) La DGDU cuando lo considere conveniente podrá solicitar que se demuestre que el perito y el corresponsable cumplen con las obligaciones mencionadas en este artículo;

Responsabilidades

Artículo 106. Son responsabilidades de los especialistas topógrafos:

- A) Abstenerse de entregar el archivo de trabajo RINEX o post proceso del levantamiento del predio o inmueble y el reporte del levantamiento;
- B) Cuando presente documentos falsos, erróneos o información equivocada o incompleta en los levantamientos geodésicos o topográficos, o en los anexos si los hay;
- C) Cuando haya reincidido en violaciones al presente reglamento.

TÍTULO TERCERO

FRACCIONAMIENTOS, DESARROLLOS EN CONDOMINIO Y DIVISIÓN DE BIENES INMUEBLES

Capítulo Primero

Disposiciones generales

Otorgamiento de permisos y autorizaciones

Artículo 107. Para el otorgamiento de permisos y autorizaciones en materia de fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones lotificaciones y relotificaciones y las demás acciones urbanísticas a que se refiere este Título, deberá considerarse lo dispuesto en el artículo 393, del Código Territorial, los principios establecidos en el artículo 2, de este Reglamento, así como la normatividad ambiental en el Municipio de Guanajuato.

Autorización de estudios, dictámenes o acuerdos

Artículo 108. Los estudios dictámenes o acuerdos para autorizar los fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones, lotificaciones y relotificaciones de áreas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto en el Programa Municipal correspondiente y cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalen en el Código Territorial, en este Reglamento y demás disposiciones jurídicas en la materia.

Exigencia de participación de peritos

Artículo 109. Las acciones urbanísticas que puedan producir un impacto significativo en cualquier elemento de la estructura urbana como suelo, infraestructura, vivienda, equipamiento, espacios públicos, entre otros, requerirán de la intervención de un perito especializado para llevar a cabo los trámites necesarios y responsabilizarse de cumplir con todos los requisitos y condiciones establecidos en la normatividad, principalmente para la autorización de usos considerados de intensidad alta en el Municipio de Guanajuato.

Prohibición de denominación en propiedades o usos privados

Artículo 110. Ningún terreno de propiedad y uso privado destinado a dar acceso a uno o varios predios, podrá ser designado con alguno de los nombres comunes de: calles, callejones, plazas, retornos, aceras u otros sinónimos, ni con los que se usen para nomenclaturas de la vía pública.

Requerimiento de resolución ambiental

Artículo 111. Las acciones urbanísticas que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente y los recursos naturales del Municipio de Guanajuato, además de los permisos o autorizaciones municipales de uso de suelo,

construcción, requerirán de la resolución del impacto ambiental, que deberá emitir la autoridad administrativa ambiental competente.

Capítulo Segundo

Normas generales de diseño urbano

Requerimientos específicos en proyectos De urbanización y construcción

Artículo 112. Los proyectos de urbanización y construcción en los fraccionamientos y desarrollos deberán sujetarse a las normas técnicas establecidas por el Organismo Operador, la C.F.E., la DGDU de Servicios Públicos y la DGDU de Obra Pública en relación a lo siguiente:

- I. Diseño urbano;
- II. Sistemas de agua potable y alcantarillado;
- III. Electrificación y alumbrado público; y
- IV. Pavimentación.

Norma primaria en materia de vialidades

Artículo 113. Para el diseño urbano de vialidades, se deben tomar en cuenta las normas federales y estatales según su jerarquía, función y nivel de servicio.

Clasificación de vialidades y andadores En fraccionamientos y desarrollos

Artículo 114. Las vialidades y andadores de los fraccionamientos y desarrollos se diseñarán según su función y jerarquía de acuerdo a la siguiente clasificación:

- I. **Vialidad regional:** Aquella destinada al tránsito de vehículos a una velocidad mayor de 80 km/IH. con afluencia principal de todo tipo de vehículos automotores, de acceso a la ciudad o de paso, y restringida para permitir acceso y servicio a los lotes colindantes, contarán además con los carriles de circulación de acuerdo con la sección de la carretera de que se trate, con vialidades laterales separadas en ambos costados fuera del derecho de vía, y cuya sección no será en ningún caso menor de 10 metros cada una para dar acceso y servicio a los lotes colindantes;
- II. **Vialidades primarias:** Aquellas destinadas primordialmente a proporcionar un medio para la circulación del tránsito, en su forma más expedita que sea posible y como fin secundario el acceso a las propiedades colindantes;
- III. **Vialidades secundarias:** Aquellas cuyo objeto primordial es recoger el tránsito de una zona urbana y conducirlo a las vialidades primarias;
- IV. **Calles colectoras:** Aquellas cuyo objetivo primordial es recoger el tránsito de una zona urbana y conducirlo a las vialidades secundarias,

primarias y al mismo tiempo dar servicio a las propiedades colindantes, y funcionarán con doble sentido de circulación;

- V. **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;
- VI. **Calles locales:** Aquellas cuyo objetivo principal es proveer el acceso a las propiedades colindantes y a los andadores y deberán ser en un solo sentido de circulación; y
- VII. **Andadores:** Son aquellos destinados exclusivamente al tránsito peatonal y tendrán una longitud máxima de 90 metros, y una sección transversal de 5.50 metros, respetándose una sección libre de 4.50 metros a lo largo del andador para acceso de vehículos de emergencia, cuando así lo permita la topografía del predio a desarrollar.

En los fraccionamientos se podrán intercalar hasta dos andadores entre dos calles. Solo en los desarrollos en condominio, se permitirá la construcción de andadores de 3.50 metros de sección transversal, cuando estos colinden con área verde que sea al menos dos veces el ancho del andador (7.00 metros).

El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial existente en los desarrollos colindantes y la establecida en el programa municipal, debiendo considerarse como máxima una separación como vialidades de 180 metros lineales.

No se exigirá la continuación de vialidades cuando exista un elemento físico o natural que lo impida.

En el diseño de los fraccionamientos se deberá dejar previsto un corte en los lotes esquineros de cada manzana y deberán hacerse de acuerdo a las normas establecidas en este Reglamento.

Límite al diseño de traza

Artículo 115. El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial primaria y secundaria existente y la establecida en el programa municipal, debiendo cumplir con las normas generales de diseño urbano que correspondan.

Exigencia de calle lateral de baja velocidad

Artículo 116. Cuando se proyecten o existan vialidades regionales o primarias, a través de un desarrollo, se tendrá que proyectar una calle lateral de baja velocidad que permita el acceso a los lotes colindantes.

En los lotes colindantes con las vialidades primarias y secundarias, así como con las vialidades laterales de una vialidad regional no se autorizan usos de tipo habitacional, permitiéndose los usos comerciales y de servicios y de manera condicionada.

Prolongación de calles en proyectos de fraccionamientos

Artículo 117. Ninguna de las calles de un proyecto de fraccionamiento, que sea prolongación de otra, podrá tener una sección menor que aquella, y si la calle existente que se continúa fuera menor, la prolongación que constituya la nueva obra deberá tener siempre la sección mínima estipulada por este Reglamento.

Entronques

Artículo 118. Cuando en la zona de ubicación de un predio a fraccionar exista un entronque con una carretera o arteria de alta velocidad, o bien cruzamiento con una vía de ferrocarril, río o arroyo, se requerirá un estudio especial aprobado por la dependencia competente, misma que deberá contemplarse en el proyecto y proceso de construcción del fraccionamiento.

Capítulo Tercero De los fraccionamientos Sección Primera

Clasificación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio

Clasificación

Artículo 119. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio se clasifican de la siguiente manera:

- I. **Habitacionales:** aquéllos conformados por viviendas o unidades para uso habitacional y que, a su vez, se clasifican en:
 - a) **Populares:** aquéllos conformados por viviendas o unidades cuyo monto, al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por once la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esa cantidad al año;
 - b) **De interés social:** aquéllos conformados por viviendas o unidades que sean susceptibles de ser adquiridas por trabajadores de bajos ingresos, sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda, o por viviendas o unidades cuyo monto, al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por veinticinco la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esta cantidad al año;
 - c) **Residenciales:** aquéllos que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en los programas municipales, cuyas viviendas

o lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar, cuyo monto, al término de su edificación, sea igual o mayor al valor que resulte de multiplicar por veinticinco la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esta cantidad al año; y

- d) **Campestres:** aquéllos que se ubiquen fuera de los centros de población delimitados en el programa municipal, cuyos lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar, cuyo monto, al término de su edificación, sea igual o mayor al valor que resulte de multiplicar por veinticinco la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esta cantidad al año;
- II. **Turísticos, recreativo y deportivos:** aquéllos en los que, además del uso habitacional, se realizan o fomentan actividades de esparcimiento, turísticas, deportivas o recreativas, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;
- III. **Agropecuarios:** aquéllos en cuyos lotes se realizan actividades agropecuarias y que se ubican dentro de las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;
- IV. **Comerciales o de servicios:** aquéllos en cuyos lotes se establecen bodegas o locales para depósito y expendio de mercancías, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;
- V. **Industriales:** aquéllos en cuyos lotes se establecen fábricas o plantas industriales, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;
- VI. **Mixtos de usos compatibles:** aquéllos en los que se podrán determinar diferentes usos y destinos a los lotes que los conforman, siempre que sean compatibles de acuerdo a lo dispuesto en los programas, reglamentos municipales y demás normatividad.

Porcentajes de áreas de donación

Artículo 120. Para el caso de los fraccionamientos, su área de donación no deberá ser menor al 12% del total de su superficie autorizada.

Para los desarrollos en condominio su área de donación no deberá ser menor al 4% del total de la superficie autorizada.

En el caso de los desarrollos en condominio, además de las áreas de donación, las áreas de uso común deberán tener un porcentaje no menor al 4% del área a desarrollar.

Estos espacios serán destinados a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o aquéllas de carácter asistencial.

En todos los casos antes mencionados, la ubicación de las áreas de donación será determinada por la DGDU conforme a lo dispuesto en el Código y este Reglamento.

Fraccionamientos habitacionales

Artículo 121. Los fraccionamientos habitacionales son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para vivienda y que la DGDU podrá autorizar en las áreas previstas para el crecimiento urbano del centro de población y localidad.

De acuerdo a su ubicación se consideran como de: habitación permanente y habitación temporal.

En los de habitación permanente se incluyen el residencial tipo a, tipo b, tipo c, de habitación popular o de interés social y de urbanización progresiva.

Los fraccionamientos o condominios de habitación temporal incluyen campestre y campestre rústico.

Sección Segunda

Fraccionamientos de habitación permanente

Obras de urbanización obligadas en fraccionamientos de habitación permanente

Artículo 122. Los fraccionamientos de habitación permanente deberán contar con las siguientes obras de urbanización:

- I. Básicas:
 - a) Sistema de agua potable con tomas domiciliarias;
 - b) Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias;
 - c) Guarniciones; y
 - d) Vialidades con sub-rasante nivelada.
 - e) Sistemas de energía eléctrica y alumbrado público y acometidas domiciliarias; y,
- II. Complementarias:
 - a) Pavimentación;
 - b) Banquetas.

Construcción de viviendas

Artículo 123. En los fraccionamientos de habitación permanente se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales, siempre y cuando se respete la densidad de población señalada por el programa municipal y demás normatividad.

Características de los fraccionamientos de habitación permanente

Artículo 124. Los fraccionamientos de habitación permanente deberán cumplir con las características siguientes:

- I. En los fraccionamientos residencial “a” el lote tipo predominante deberá tener un frente mínimo de 10 metros y superficie mínima de 300 metros cuadrados;
- II. En los fraccionamientos residencial tipo “b” el lote tipo predominante deberá tener un frente mínimo de 8.00 metros y superficie mínima de 160 metros cuadrados;
- III. En los fraccionamientos residencial tipo “c” el lote tipo predominante, deberá tener un frente mínimo de 7.00 metros superficie mínima de 119.00 metros cuadrados;
- IV. En los fraccionamientos de habitación popular o interés social y de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, el lote tipo predominante deberá tener un frente mínimo de 6.00 metros y una superficie mínima de 90 metros cuadrados;
- V. Se considerará lote tipo predominante, cuando el 90% del total de los lotes cumplan con el frente y superficie mínima establecida en las fracciones anteriores;
- VI. Los fraccionamientos de habitación permanente deberán cumplir con la densidad de población establecida en el programa municipal vigente;
- VII. Vialidades:
 - a) Las calles locales deberán tener una sección mínima de 10.20 metros de paramento a paramento;
 - b) Las calles colectoras deberán tener una sección mínima de 14.40 metros, de paramento a paramento; y
 - c) Estas calles deberán apegarse a lo establecido en el programa municipal, así como en las normas de diseño urbano que correspondan. La DGDU determinará el ancho de las banquetas y la necesidad de un separador, de acuerdo a las normas generales de diseño urbano que resulten.

Características específicas

Artículo 125. Los fraccionamientos de habitación permanente que se ubiquen dentro de la zona de crecimiento de una comunidad rural o localidad o dentro de la zona de influencia no mayor de 5.00 Km., de la misma deberán cumplir con las características siguientes:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros, en una superficie menor de 90 metros cuadrados, debiendo establecerse un lote tipo;
- II. Usos y destinos de suelo: El uso predominante será de vivienda;
- III. Vialidades: Las calles locales y colectoras deberán cumplir con las normas establecidas en el Artículo 86., de este reglamentó; y
- IV. Este tipo de fraccionamientos deberán contar con las siguientes obras de urbanización:
 - a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;
 - b) Red de drenaje y descargas domiciliarias y en su caso sistemas de disposición de aguas residuales;
 - c) Guarniciones;
 - d) Vialidades niveladas, con sub-rasante definida;
 - e) Cunetas a ambos lados de las calles para desalojo de aguas pluviales;
 - y
 - f) Mejoramiento del acceso al fraccionamiento.

Fraccionamientos de urbanización progresiva

Artículo 126. Los fraccionamientos que cumplan con el frente y superficie mínimas establecidos en este reglamento y que sean promovidos por una asociación civil o grupo de colonos legalmente constituidos, así como por instituciones oficiales municipales, estatales y federales, cuyo objeto social sea la construcción de viviendas para personas de ingresos menores a 2.5 salarios mínimos, se clasifican y se les dará el tratamiento de fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura.

Plazo y condiciones para la ocupación de lotes

Artículo 127. Los integrantes de asociaciones civiles, grupos de colonos o personas, que se encuentren bajo los supuestos del artículo anterior, podrán ocupar sus lotes cuando estén concluidas las obras de urbanización básica establecidas en este reglamento.

En esta modalidad deberán estar concluidas en el plazo que fije la licencia de urbanización progresiva y las obras deberán realizarse en plazo que no exceda de 3 años.

Bienes de uso común

Artículo 128. Los inmuebles que aparezcan en los planos oficiales de un fraccionamiento aprobado por alguna dependencia estatal competente, destinados a vía pública o al uso común de algún servicio público, se considerarán por ese sólo hecho como bienes de uso común del Municipio de Guanajuato, para cuyo efecto las autoridades correspondientes remitirán copias de los planos a la DGDU con la finalidad de generar su registro respectivo en el programa municipal que

corresponda, así como a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, para que se hagan los registros y cancelaciones respectivas.

El fraccionamiento deberá quedar debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Para el caso de los fraccionamientos nuevos, se deberá considerar su integración a las vialidades existentes con al menos dos accesos, según corresponda a la clasificación de la estructura urbana señalada en el programa municipal y, los tipos de vialidad especificadas en las disposiciones jurídicas.

Sección Tercera

Fraccionamientos o Condominio de habitación temporal

Condiciones de los fraccionamientos de habitación temporal

Artículo 129. Los fraccionamientos o condominios de habitación temporal deberán, por su ubicación, ajustar su diseño a lo dispuesto en la normatividad de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la realización de actividades agropecuarias, comerciales turísticas y de servicios, acordes con los planes y programas de planeación del desarrollo urbano y ordenamiento ecológico del territorio.

Además, se deberá privilegiar la utilización de ecotecnias y la protección y conservación de recursos naturales.

Fraccionamientos de habitación temporal campestre residencial

Artículo 130. Los fraccionamientos o condominios de habitación temporal campestre residencial son aquellos ubicados fuera del límite de crecimiento urbano establecido en el programa municipal y deberán tener las características siguientes:

- I. Lotificación. - Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20.00 metros, ni una superficie menor de 900.00 metros cuadrados.
- II. Usos y destinos de suelo. - El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirán usos recreativos o turísticos, en que se fomente la protección, conservación y restauración de los ecosistemas y sus elementos.
- III. Vialidad. - Las calles colectoras deberán tener una sección de 15.00 metros, de paramento a paramento. Las calles locales deberán tener una sección de 10.00 metros, medidas de paramento a paramento. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con un diámetro de 14.00 metros como mínimo, medidos de guarnición a guarnición; y

- IV. Infraestructura y equipamiento urbano. - Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
- a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - b) Fosas sépticas por cada una de los lotes, previa autorización de la Secretaría de Salud, y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales respetando los lineamientos señalados en la Ley de Aguas Nacionales y la normatividad ambiental federal y local;
 - c) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
 - d) Alumbrado público;
 - e) Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles para el desalojo de agua pluvial;
 - f) La pavimentación será propuesta por el fraccionador acompañada por el estudio de mecánica de suelos y el diseño de pavimentos, diseño que en su caso será autorizado por la DGDU;
 - g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y

Fraccionamiento de habitación temporal campestre rústica

Artículo 131. Los fraccionamientos o condominios de habitación temporal campestre rústica, deberán ser ubicados fuera del límite de crecimiento establecido en el programa municipal y cumplirán como mínimo con las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente, menor de 20.00 metros, ni una superficie menor de 900.00 metros cuadrados. Se permitirá la construcción como máximo en el 30% en un solo nivel de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos y huertos familiares;
- II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y huertos familiares;
- III. Vialidad: Las calles locales deberán tener como mínimo una sección de 10.20 metros, medida de paramento a paramento. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con un diámetro de 14.00 metros como mínimo;
- IV. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
 - a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - b) Fosas sépticas por cada uno de los lotes o en su caso, sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el

tratamiento de aguas negras residuales del fraccionamiento, respetando los lineamientos señalados en la Ley de Aguas Nacionales y la normatividad ambiental federal y local;

- c) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
- d) Alumbrado público;
- e) Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles, para el desalojo de agua pluvial;
- f) Arbolado en el área de calle prevista para la circulación peatonal;
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de calles, e
- h) Camino de acceso nivelado y con revestimiento de material seleccionado hasta su conexión con el poblado, Ciudad o vialidad más inmediata.

Áreas libres

Artículo 132. Los fraccionamientos o condominios campestre residencial y campestre rústico podrán desarrollarse concentrando la superficie destinada a las viviendas en una o varias áreas del terreno por desarrollar y concentrar las áreas libres en una o varias zonas, a fin de preservar al máximo las áreas y recursos naturales y fomentar acciones de forestación y reforestación, debiendo constituir una proporción mínima del 30% construido utilizando en las áreas respectivas material que permita la infiltración de agua y 70% área libre.

Régimen de propiedad en condominio

Artículo 133. Los condominios campestres residenciales y campestres rústicos deberán desarrollarse con apego al régimen de propiedad en condominio, el cual deberá constituirse cuando se cuente con la traza aprobada.

El desarrollador deberá establecer en los contratos de compraventa, escrituras o cualquier acto que permita la posesión de los lotes correspondientes, la obligación de los adquirientes o poseionarios de cooperar para el mantenimiento conservación de las obras de urbanización y servicios de vigilancia y limpia, de conformidad con el Reglamento interno que para tal efecto se elabore.

Responsabilidad de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios

Artículo 134. En los condominios campestres residenciales y campestres rústico, el propietario será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de los mismos, hasta su entrega a la administración interna del desarrollo con base al régimen de condominio y Reglamento Interno del Desarrollo.

Áreas de equipamiento urbano

Artículo 135. Las áreas de equipamiento urbano de los fraccionamientos campestre residencial y campestre rústico, deberán ubicarse con acceso a una vía pública, destinándose el 50% de estas áreas de equipamiento, como áreas verdes, mismas que podrán considerarse como áreas comunes dentro del régimen de propiedad en condominio, previa autorización de la DGDU.

Fraccionamientos agropecuarios

Artículo 136. Los fraccionamientos agropecuarios deberán estar ubicados fuera del límite de crecimiento urbano, pero contemplado dentro del programa municipal y sus lotes podrán ser destinados a usos de horticultura, fruticultura o actividades agropecuarias y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 30.00 metros, ni una superficie menor de 500,00 metros cuadrados, se permitirá la construcción para habitación en el 4% de la superficie del lote;
- II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias;
- III. Vialidades: Las calles en este tipo de fraccionamiento deberán tener como mínimo una sección de 10.20 metros de paramento a paramento; e
- IV. Infraestructura: este tipo de fraccionamientos deberán contar como mínimo con las siguientes obras de urbanización:
 - a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - b) Fosas sépticas por cada una de los lotes, previa autorización de la Secretaría de Salud, y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales respetando los lineamientos señalados en la Ley de Aguas Nacionales y la normatividad ambiental federal y local;
 - c) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
 - d) Alumbrado público;
 - e) Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles para el desalojo de aguas pluviales;
 - f) Arroyo de calles niveladas y revestidas con material seleccionado;
 - g) Arbolado y jardinería en lugares destinados a este fin;
 - h) Placas de nomenclatura en las calles, e
 - i) Camino de acceso nivelado y revestido con material seleccionado, hasta su integración vial con el poblado Ciudad o vialidad más inmediata.

Superficies de rodamiento revestidas

Artículo 137. Superficies de rodamiento revestidas son las capas de material seleccionado que se tienden sobre la terracería a fin de que sirvan como superficie de rodamiento.

El revestimiento del arroyo de las calles se permitirá únicamente en los fraccionamientos campestres rústicos y agropecuarios y deberá cumplir con el procedimiento y especificaciones siguientes:

- I. Limpia y despalme se deberá ajustar a lo dispuesto por este Reglamento;
- II. Apertura de caja: Esta será de cuando menos 40 centímetros de profundidad, de tal manera que garantice la ausencia de materia orgánica, o en su caso la DGDU determinará lo conveniente en base al diseño de pavimentos que solicite al interesado; deberá ser de material seleccionado y de características físicas apropiadas y se deberá emplear el equipo adecuado y la humedad óptima del material,
- III. Revestimiento: Este se tenderá sobre las terracerías y deberá ser de un espesor mínimo de 15 centímetros, compactado al 95% de su peso volumétrico seco máximo.

Cunetas en fraccionamientos campestres y agropecuarios

Artículo 138. En los fraccionamientos campestres y agropecuarios se deberá resolver el desalojo de aguas pluviales construyendo cunetas a ambos lados del arroyo de las calles. Estas cunetas deberán estar recubiertas con piedra bola de río, piedra laja o algún otro material pétreo, a fin de protegerlas de la erosión o deslave; este recubrimiento deberá prolongarse cuando menos 40 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.

Nomenclatura de calles y avenidas

Artículo 139. Nomenclatura de calles y avenidas: La DGDU recibirá, analizará y aprobará el diseño de la nomenclatura. La nomenclatura deberá estar colocada a una altura mínima de 2.50 metros.

Fraccionamientos de uso comercial

Artículo 140. Los fraccionamientos de uso comercial deberán ser ubicados dentro de la zona urbana o dentro de las áreas previstas para el crecimiento urbano establecidas en el programa municipal y sus lotes serán destinados para usos comerciales de venta al menudeo y al mayoreo, almacenamiento de mercancías, bienes y productos y otros usos similares que no impliquen un proceso de transformación, y deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Lotificación: Los lotes destinados para venta al menudeo y mayoreo no podrán tener un frente menor de 5.00 metros, ni una superficie menor a 30.00 metros cuadrados.
Los lotes destinados para almacenamientos, bodegas o similares tendrán un frente mínimo de 8.00 metros y una superficie total mínima 120.00 metros cuadrados;
- II. Usos y destinos del suelo: el aprovechamiento predominante será de actividades comerciales y almacenamiento;
- III. Vialidad: las calles en este tipo de fraccionamientos deberán tener como mínimo una sección de 17.80 metros, medida de paramento a paramento, y las banquetas serán de 2.40 metros de ancho, según las previsiones que resulten aplicables; y
- IV. Obras de urbanización e infraestructura:
 - a) Guarniciones, banquetas, pavimento
 - b) Red de agua potable, sistema de alcantarillado,
 - c) Red de electrificación y alumbrado público, así como:
 - d) Servicios sanitarios y de recolección de basura, e hidrantes contra incendio;
 - e) Arbolado en las calles y lugares destinados a este fin; y
 - f) Placas de nomenclatura de las calles.

Relotificación de lotes en fraccionamientos comerciales

Artículo 141. En los fraccionamientos comerciales solo se permitirá la relotificación de lotes cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos sin perjudicar los suministros del sector, manzana o unidad comercial.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente.

Fraccionamiento de tipo turístico, recreativo o deportivo

Artículo 142. Los fraccionamientos de tipo turístico, recreativo o deportivo son aquellos que la DGDU podrá autorizar para que se fomenten las actividades turísticas recreativas, donde en forma complementaria a las mismas se promueva el uso o disfrute de viviendas de ocupación eventual cualquiera que sea su modalidad de comercialización.

Los fraccionamientos turísticos-recreativos o deportivos podrán ser ubicados en las áreas previstas en el programa municipal y deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Lotificación: deberá respetarse el rango mínimo de la densidad marcada en la zona de su ubicación. La superficie de desplante de las viviendas no deberá ser mayor de 60.00 metros cuadrados permitiéndose la construcción de 2 niveles como máximo;
- II. Usos y destinos del suelo: Su aprovechamiento predominante será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativas o deportivas, así como para las instalaciones necesarias para su adecuado funcionamiento;
- III. Vialidad: Las calles locales deberán tener una sección mínima de 10.20 metros de paramento a paramento en base a normas estipuladas en este Reglamento.

El estacionamiento será en proporción de 1.2 por vivienda, independientemente de los cajones de estacionamiento necesarios para las instalaciones turísticas deportivas; y

- IV. Obras de urbanización: Deberán contar con las básicas y complementarias debiendo circundar por medio de una barda, reja o malla; y se deberán arbolar las áreas libres destinadas a este fin.

Fraccionamientos industriales

Artículo 143. Los fraccionamientos industriales son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para la construcción de instalaciones, en las cuales se desarrollen procesos de transformación de materias y producción de bienes de consumo que la DGDU podrá autorizar en las áreas previstas por el programa municipal.

Requerimientos ambientales

Artículo 144. Los fraccionamientos industriales cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con lo dispuesto por la normatividad ambiental federal y local, con el propósito de que se adopten las mejores prácticas para prevenir y evitar la contaminación ambiental y la afectación a los recursos naturales.

Estudios de impacto ambiental

Artículo 145. Los fraccionamientos industriales para su autorización deberán presentar los estudios de impacto ambiental que correspondan, con resolución avalada por el instituto de ecología de conformidad con las disposiciones de la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, así como por los Organismos de Protección Civil del ámbito estatal o municipal.

Características de los fraccionamientos destinados a industria ligera

Artículo 146. Los fraccionamientos destinados a industria ligera deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 20.00 metros, ni una superficie menor de 1000.00 metros cuadrados.

Se permitirá la construcción como máximo en el 80% de la superficie del lote, y el resto deberá aprovecharse como área de maniobras, estacionamiento y áreas verdes;

- II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial. Se permitirá solamente el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;
- III. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos las calles deberán tener una anchura mínima de 17.80 metros de paramento a paramento; y
- IV. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
 - a) Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - b) Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje sanitario y de aguas residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;
 - c) En su caso, planta general de tratamiento de aguas residuales del fraccionamiento, de acuerdo al dictamen de impacto ambiental emitido por la autoridad competente;
 - d) Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;
 - e) Alumbrado público;
 - f) Guarniciones y banquetas;
 - g) Pavimento de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseños de pavimentos, conforme a la normatividad;
 - h) Hidrantes contra incendios;
 - i) Arbolado y jardinería en áreas de calles glorietas y demás lugares destinados a ese fin; y
 - j) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

Características de los fraccionamientos destinados a industria media

Artículo 147. Los fraccionamientos industriales para industria mediana deberán cumplir como mínimo, las características siguientes:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener, un frente menor de 50.00 metros, ni una superficie menor de 3,500.00 metros cuadrados;
- II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial, con una ocupación del 80% en construcción y el resto áreas verdes. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas no autorizadas;
- III. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos las calles deberán tener una anchura mínima de 17.80 metros de paramento a paramento y;
- IV. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
 - a) Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - b) Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje sanitario y de aguas residuales, a las que solamente se podrán de verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;
 - c) En su caso, Planta general de tratamiento de aguas residuales del fraccionamiento, de acuerdo al dictamen de impacto ambiental emitido por la autoridad competente en materia de ecología, que deberá presentar el propietario;
 - d) Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;
 - e) Alumbrado público;
 - f) Guarniciones y banquetas;
 - g) Pavimento de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos que deberá presentar el propietario para tal fin y ajustarse a las especificaciones de este Reglamento;
 - h) Hidrantes contra incendios;
 - i) Arbolado y jardinería, áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin; y
 - j) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

Características de los fraccionamientos destinados a industria pesada

Artículo 148. Los fraccionamientos industriales destinados a industria pesada deberán cumplir como mínimo con las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 100.00 metros ni superficie menor de 10,000.00 metros cuadrados.
Se permitirá la construcción en el 70 % de la superficie del lote y el resto serán áreas verdes.

- II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial, con una ocupación del 80 % en construcción y el resto áreas verdes. Se permitirá solamente el 10 % de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas.
- III. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos las calles deberán tener una anchura mínima de 17.80 metros, de paramento a paramento y;
- IV. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
 - a) Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - b) Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje sanitario y de aguas residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;
 - c) En su caso, planta general de tratamiento de aguas residuales del fraccionamiento, de acuerdo al dictamen de impacto ambiental emitido por la autoridad competente;
 - d) Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;
 - e) Alumbrado público;
 - f) Guarniciones y banquetas;
 - g) Pavimento de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos, conforme a la normatividad;
 - h) Hidrantes contra incendios;
 - i) Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin; y
 - j) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

Propiedad en condominio

Artículo 149. Los desarrollos industriales podrán desarrollarse bajo el régimen de propiedad en condominio con la finalidad de que sean autosuficientes, y que el mantenimiento, vigilancia y limpieza sean por cuenta de los condóminos o propietarios de cada uno de los lotes, en base al reglamento interno que para tal efecto se elabore.

Responsabilidad del mantenimiento, Vigilancia y limpieza

Artículo 150. Los propietarios de los desarrollos industriales serán responsables del mantenimiento, vigilancia y limpieza, hasta el momento que se entregue al comité de adquirentes o administrador interno del desarrollo.

Capítulo Cuarto

Desarrollos en condominio

Régimen en propiedad en condominio

Artículo 151. Se considera régimen de propiedad en condominio, el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute considerando lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminado el proyecto respectivo, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el Código, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, este Reglamento y las demás disposiciones. El promovente deberá protocolizarlo mediante escritura pública e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato.

Modalidades del condominio

Artículo 152. Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el condominio podrá ser habitacional, comercial, de servicios, industrial y de usos mixtos compatibles.

Espacios destinados a áreas verdes

Artículo 153. Los desarrollos en condominio de uso habitacional conforme al número de viviendas que lo integren, adicional al 4% de superficie de donación que señala el siguiente artículo, deberán contar con los espacios destinados a áreas verdes acondicionadas con vegetación, arbustos y árboles, espacios libres con plaza pavimentada, arriates, bancas y el mobiliario urbano indispensable y de equipamiento urbano en base a las normas de dotación de equipamiento básico, de acuerdo a lo siguiente:

- I. A partir de 24 viviendas deberán contar con áreas verdes y área común, a razón de 12.00 metros por vivienda. Estas áreas verdes deberán estar concentradas en una sola superficie;

- II. De 25 a 100 viviendas, deberán contar con áreas verdes y área común a razón de 18.00 metros cuadrados por vivienda, áreas verdes que podrán distribuirse en dos superficies;
- III. De 101 a 200 viviendas, deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 15.40 metros cuadrados por vivienda de los cuales se destinarán 14.30 metros cuadrados para áreas verdes y 1.10 metros cuadrados para espacios libres. Cada una de estas áreas se podrá distribuir según el número de módulos de 50 viviendas de tal manera que cada módulo cuente con sus propias áreas verdes y espacios libres; y
- IV. De 201 viviendas en adelante deberán dejar previstas las áreas verdes, espacios abiertos y del equipamiento urbano; necesarias de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 1. Superficie de metros cuadrados en áreas verdes, espacios abiertos y del equipamiento urbano en superficie

Viviendas Cantidad	Total mt2/vivienda	Área abiertos y espacios abiertos m ² /vivienda	Equipamiento urbano m ² /vivienda
201 a 1800	24.43	15.40	9.03

Áreas de donación

Artículo 154. Las áreas de donación señaladas en este reglamento con destino para equipamiento urbano con el 4% deberán escriturarse a favor del Municipio de Guanajuato y deberán estar ubicadas estratégicamente, con acceso y frente a una vía pública, de tal manera que el equipamiento urbano que se construya pueda dar servicio a la zona sin interferir con el acceso privado del desarrollo en condominio.

Áreas de uso común

Artículo 155. Las áreas de uso común de los condominios habitacionales deberán estar acondicionadas en función del uso que se les pretenda dar, mismo que deberá estar definido en el diseño urbano del desarrollo y en la escritura constitutiva del régimen, así como en el Reglamento interno del mismo.

Características de los condominios habitacionales horizontales

Artículo 156. Los condominios habitacionales horizontales tendrán las siguientes características de funcionamiento:

- I. Los accesos deberán constituirse mediante un espacio de enlace entre la vía pública y el condominio, en el cual se ubicará una caseta de control; y
- II. Deberán circundarse por medio de una barda o reja.

Características de diseño de los condominios habitacionales horizontales y verticales

Artículo 157. Los condominios habitacionales horizontales y verticales tendrán las siguientes características de diseño:

- I. Las calles internas deberán tener una sección mínima de 10.20 metros de paramento a paramento, cuando funcionen en un solo sentido, y de 14.40 metros de paramento a paramento para calles de circulación en dos sentidos;
- II. Deberán disponer de espacios para estacionamiento de vehículos que deberán situarse en zonas previamente determinadas para ese objeto; el proyecto del estacionamiento deberá hacerse en tal forma que cada vehículo pueda salir al área de circulación vehicular, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;
- III. El número de cajones de estacionamiento será en proporción de 1.2 por vivienda como mínimo, y sus dimensiones mínimas serán de 2.5 metros de ancho por 5.00 metros de largo en batería, y 2.5 metros de ancho por 6.00 metros de largo en cordón; deberán cumplir con las normas generales de diseño urbano; y
- IV. Deberán contar con las instalaciones necesarias colindantes a la vía pública para depositar la basura y para el logro de que su recolección sea en forma fácil y eficiente de acuerdo a los requerimientos del Municipio.

Construcciones dúplex o tríplex

Artículo 158. Para los efectos de este Reglamento las construcciones dúplex o tríplex se denominarán módulos, los cuales estarán constituidos por dos o tres viviendas respectivamente. Cada módulo deberá estar estructuralmente independiente entre sí.

Equivalencia de las construcciones dúplex y tríplex

Artículo 159. Las construcciones dúplex y tríplex se considerarán como condominios habitacionales horizontales, para los efectos de este reglamento, si cada uno de los módulos cuenta con cimentación propia.

Vivienda dúplex y tríplex

Artículo 160. Solamente se permitirá la construcción de viviendas dúplex, cuyos módulos estén desplantados en un terreno de 9.00 metros de frente mínimo y una superficie de 135.00 metros cuadrados como mínimo.

En el caso de viviendas triplex cada módulo deberá estar desplantado en terrenos que tengan un frente de 13.50 metros como mínimo y una superficie de 155.00 metros cuadrados como mínimo.

En el caso de viviendas cuádruplex cada módulo deberá estar desplantado en terrenos que tengan un frente de 18 metros como mínimo y una superficie de 180.00 metros cuadrados como mínimo.

Aprobación de conjuntos habitacionales

Artículo 161. Solo se aprobarán los conjuntos habitacionales que cumplan con la densidad de población señalada en el programa municipal o la información certificada del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Senderos peatonales

Artículo 162. En los desarrollos en condominio habitacional los senderos peatonales que sirvan de enlace entre los edificios y se encuentren ubicados entre las zonas verdes, deberán de estar constituidos por una franja pavimentada de 1.20 metros de ancho, como mínimo, preferentemente con material que permita la infiltración del agua.

Áreas públicas, privadas y comunes

Artículo 163. En los desarrollos habitacionales en condominio, deberá limitarse y especificar en el proyecto, las áreas públicas, privadas y comunes.

Autorización en materia de impacto ambiental

Artículo 164. A partir de 5 fracciones de forma horizontal y en inmuebles verticales a partir del segundo nivel construido, deberá mostrar la autorización en materia de impacto ambiental, emitido por la DGMA, a consideración de la DGDU.

Desarrollo en condominio de tipo comercial

Artículo 165. Para efectos de este Reglamento, se entenderá por desarrollo en condominio de tipo comercial, el conjunto de locales, establecimientos o áreas comerciales construidos en forma horizontal, vertical o mixta, tales como:

- I. Los locales destinados al almacenamiento o venta al mayoreo;
- II. Aquellos cuyos locales serán destinados al comercio diario al menudeo;
- III. Aquellos cuyos locales serán destinados a oficinas o despachos para la prestación de servicios profesionales;
- IV. Las plazas o tianguis de propiedad particular, concesionados para la prestación del servicio público; y
- V. Los mercados de propiedad particular, concesionados para la prestación del servicio público.

Condominios comerciales y los lotes con frente a vialidades primarias o secundarias

Artículo 166. Dentro de los fraccionamientos urbanos mencionados en este reglamento, podrán desarrollarse condominios comerciales y los lotes con frente a vialidades primarias o secundarias, previstas en el programa municipal.

Requisitos de los desarrollos y condominios tipo comercial

Artículo 167. Los desarrollos y condominios tipo comercial deberán contar con:

- I. Instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de seguridad, además de las que señale este reglamento;
- II. Zonas de carga, descarga y de maniobras;
- III. Áreas privativas;
- IV. Áreas de uso común;
- V. Áreas de estacionamiento en función de los metros cuadrados vendibles;
- VI. Vías de circulación internas, vehiculares y peatonales; las vías de circulación vehicular deberán tener una sección mínima de 14.40 metros de paramento a paramento, cuando se trate de calle en un solo sentido de circulación y de 20.00 metros de paramento a paramento como mínimo cuando las calles se proyectan para la circulación de vehículos en dos sentidos;
- VII. Servicios sanitarios públicos;
- VIII. Áreas para depósito y recolección de basura; y
- IX. Caseta de vigilancia y primeros auxilios.

Cajones de estacionamiento

Artículo 168. Los desarrollos en condominio de tipo comercial deberán contar con cajones de estacionamiento en la siguiente proporción:

- I. Un cajón por cada 150.00 metros cuadrados construidos, tratándose de locales destinados al almacenamiento y/o central de abastos;
- II. Un cajón por cada 40.00 metros cuadrados construidos, tratándose de locales destinados al comercio diario al menudeo;
- III. Un cajón por cada 30.00 metros cuadrados construidos, tratándose de locales destinados a oficinas o despachos para prestación de servicios profesionales;
- IV. Un cajón por cada 40.00 metros cuadrados de plaza, tratándose de tianguis o plazas de propiedad particular concesionadas para la prestación del servicio público; y
- V. Un cajón por cada 40.00 metros cuadrados vendible tratándose de mercados de propiedad particular concesionados para la prestación del servicio público.

Los cajones de estacionamiento deberán cumplir con las previsiones de diseño urbano.

Cesión de áreas de donación

Artículo 169. En los desarrollos en condominio de tipo comercial no será necesario transmitir áreas de donación ni áreas para equipamiento urbano al Municipio.

Capítulo Quinto

Divisiones, lotificaciones y relotificaciones

Condiciones para autorizar divisiones o lotificaciones

Artículo 170. Las divisiones, lotificaciones y relotificación para su autorización, deberán cumplir las siguientes condiciones de acuerdo a su ubicación:

- I. La partición de cualquier inmueble podrá ser mediante una división siempre y cuando no genere infraestructura adicional y que su medio de acceso sea mediante una vía pública establecida y reconocida.
- II. En caso de generar nuevas vías de acceso (servidumbre de paso) y genere infraestructura adicional a la existente se considerará una lotificación sin exceder un máximo de 24 fracciones, misma que no podrán ser objeto de subdividirse en fracciones más pequeñas;
- III. Cuando se trate de predios rústicos ubicados fuera de la zona de crecimiento establecido en el programa municipal, podrán autorizarse siempre que las superficies de los lotes no sean menores de novecientos metros cuadrados, excepto la fracción de ajuste y que los lotes resultantes conserven el uso de suelo inicial;
- IV. Cuando se trate de predios rústicos o suburbanos ubicados en las áreas de crecimiento establecidos en el programa municipal, podrán autorizarse siempre y cuando el frente y superficie de los lotes resultantes no sea menor al del lote tipo del área o zona de su ubicación, y siempre que el uso de suelo sea compatible a lo dispuesto en el programa municipal;
- V. Cuando se trate de predios ubicados en la zona urbana, se podrán autorizar siempre y cuando:
 - a) El predio no forme parte de un desarrollo autorizado; y
 - b) El frente y superficie de los lotes resultantes no sea menor al lote tipo del desarrollo factible de desarrollar en la zona y que su uso de suelo sea compatible a la zona de ubicación y a los usos previstos en el programa municipal.

Condiciones para relotificación

Artículo 171. En el caso de relotificaciones, éstas procederán sin que implique modificación de traza y se cumplan las siguientes condiciones:

- I. Que se cuente previamente con el permiso de venta publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato;
- II. Que no se sature la capacidad de las redes de infraestructura instaladas del propio fraccionamiento o de la zona de su ubicación;
- III. Que no se rebase la densidad de población señalada en el Programa Municipal o en la información certificada del Instituto Nacional de Estadística y Geografía;
- IV. Que en los fraccionamientos habitacionales los lotes no resulten de dimensiones menores a las señaladas en este reglamento o las disposiciones jurídicas;
- V. Que los lotes no hayan salido del patrimonio del desarrollador.

Autorización de Divisiones, Lotificaciones o Relotificaciones

Artículo 172. La solicitud de aprobación de división o lotificación vertical u horizontal de un predio deberá estar integrada con los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del o los propietarios o solicitante;
- II. Carta poder simple firmada por las partes involucradas y dos testigos adjuntándose copia de las identificaciones oficiales vigentes o poder notarial, en caso de que el solicitante no sea el propietario;
- III. Escritura pública o título de propiedad, perteneciente al inmueble; formalmente inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Guanajuato;
- IV. Cuando se trate de una persona jurídico colectiva, debe anexar la escritura constitutiva formalmente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guanajuato, así como el documento que acredite la personalidad jurídica del representante o apoderado legal vigente;
- V. Certificación de la Clave Catastral del inmueble o predio, con un periodo no mayor a seis meses a partir de su fecha de expedición;
- VI. Certificado de Libertad de Gravamen del predio, emitido por el Registro Público de la Propiedad de Guanajuato con vigencia no mayor a un mes de la fecha de solicitud; en caso de presentar un gravamen referente a una afectación derivada por la constitución de una servidumbre de paso que sirva para un acceso o conducción de líneas de servicios o infraestructura pública, no habrá inconveniente en emitir el permiso correspondiente, de conformidad con lo que establece el Código;
- VII. Constancia de apeo y deslinde en caso de que se requiera;

- VIII. Constancias de factibilidad de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado y energía eléctrica, expedidos por SIMAPAG y CFE, respectivamente en predios urbanos;
- IX. Plano del levantamiento topográfico de la fracción o fracciones a dividir, el cual deberá incluir: croquis de localización, cuadro de coordenadas U.T.M., medidas, colindancias, el nombre del beneficiario (s), la infraestructura existente y que se garantice el acceso al predio o predios resultantes de la división. el cuadro de coordenadas U.T.M. de los vértices de cada fracción, obtenidas con el Marco de Referencia ITRF92 para predios con origen agrario regularizados por PROCEDE e ITRF08 para predios de propiedad privada y la entrega del archivo del trabajo generado por el equipo GNSS utilizado para la observación del levantamiento ligado a la RGMG o el reporte del post- proceso en caso de ligarse a la RGNA a través del uso de datos RINEX, en cumplimiento de la normativa del INEGI aplicable y su proceso establecido en el Manual para el uso de la RGMG;
- X. Plano Topográfico del predio general actualizado, el cual deberá incluir: croquis de localización, coordenadas U.T.M., medidas, colindancias, el nombre del propietario. En este plano se deberá ubicar la o las fracciones solicitadas a dividir y la servidumbre de paso (en caso de existir). el cuadro de coordenadas U.T.M. de los vértices de cada fracción, obtenidas con el Marco de Referencia ITRF92 para predios con origen agrario regularizados por PROCEDE e ITRF08 para predios de propiedad privada, en formato autorizado por la DGDU y la entrega del archivo del trabajo generado por el equipo GNSS utilizado para la observación del levantamiento ligado a la RGMG o el reporte del post- proceso en caso de ligarse a la RGNA a través del uso de datos RINEX, en cumplimiento de la normativa del INEGI aplicable y su proceso establecido en el Manual para el uso de la RGMG;
- XI. Cuando el acceso a la fracción o fracciones que se pretenden dividir sea por medio de una servidumbre de paso previamente constituida, es necesario anexar la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la cual ampara la constitución de dicha servidumbre o en su caso anexar el plano topográfico de la propuesta de la servidumbre, el cual deberá contener la superficie, medidas, colindancias y cuadro de coordenadas U.T.M. Dicha propuesta de servidumbre de paso deberá conectar desde la fracción a dividir hasta la vía pública más próxima o servidumbre de paso constituida; el cuadro de coordenadas U.T.M. de los vértices de cada fracción, obtenidas con el Marco de Referencia ITRF92 para predios con origen agrario regularizados por PROCEDE e ITRF08 para predios de propiedad privada y la entrega del archivo del trabajo generado por el equipo GNSS utilizado para la observación del levantamiento ligado a la RGMG o el reporte del

post- proceso en caso de ligarse a la RGNA a través del uso de datos RINEX, en cumplimiento de la normativa del INEGI aplicable y su proceso establecido en el Manual para el uso de la RGMG;

- XII. Plano de lotificación con coordenadas UTM que incluya croquis de ubicación, orientación, superficie, medidas y colindancias, indicando la superficie construida (cuando exista), superficie de servidumbre de paso con porcentajes de indiviso (cuando aplique), el cuadro de coordenadas U.T.M. de los vértices de cada fracción, obtenidas con el Marco de Referencia ITRF92 para predios con origen agrario regularizados por PROCEDE e ITRF08 para predios de propiedad privada y la infraestructura y árboles, vegetación, cuerpos de agua u otros recursos naturales existentes, para proyectos de lotificación del predio, en formato autorizado por la DGDU y la entrega del archivo del trabajo generado por el equipo GNSS utilizado para la observación del levantamiento ligado a la RGMG o el reporte del post- proceso en caso de ligarse a la RGNA a través del uso de datos RINEX, en cumplimiento de la normativa del INEGI aplicable y su proceso establecido en el Manual para el uso de la RGMG;
- XIII. Las servidumbres de paso, que deberán tener un mínimo de 6 metros de 1 a 6 fracciones, un ancho de 8 metros de 7 a 15 fracciones y un ancho de 10 metros para un máximo de 24 fracciones;
- XIV. Reporte fotográfico simple, ingresando como mínimo cuatro fotografías actuales, legibles a color y tomadas en el sitio, una del acceso al predio, una del predio general y dos de la(s) fracción(es) a dividir;
- XV. Constancias de haber obtenido el derecho de preferencia del estado y del municipio cuando se trate de la primera enajenación de parcela que haya obtenido el dominio pleno; y
- XVI. Referente a los inmuebles conformados a partir de cinco fracciones de forma horizontal y a partir del cuarto nivel de forma vertical, el solicitante deberá exhibir ante la DGDU la opinión técnica, emitida por la DGMA de no afectación al medio ambiente de acuerdo a sus atribuciones legales.

Requisitos para solicitud de relotificación de un predio

Artículo 173. La solicitud de relotificación de un predio, deberá estar integrada con los siguientes documentos:

- I. Carta poder simple firmada por las partes involucradas y dos testigos adjuntándose copia de las identificaciones oficiales vigentes o poder notarial, en caso de que el solicitante no sea el propietario;
- II. Cuando se trate de una persona jurídico colectiva, debe anexar la escritura constitutiva formalmente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guanajuato, así como el documento que

- acredite la personalidad jurídica del representante o apoderado legal vigente;
- III. Certificado de Libertad de Gravamen del predio, emitido por el Registro Público de la Propiedad de Guanajuato con vigencia no mayor a un mes de la fecha de solicitud;
 - IV. Recibo de pago de impuesto predial al corriente, emitido por la Dirección de ingresos, adscrita a la Tesorería Municipal de Guanajuato;
 - V. Constancia de apeo y deslinde en caso de que se requiera;
 - VI. Plano topográfico de la propuesta de relotificación; y
 - VII. Permiso de Venta.

Presentación de solicitud de trámite

Artículo 174. La solicitud para la autorización de divisiones, lotificaciones o relotificaciones deberá presentarse por escrito, una vez que se haya cubierto el pago de los derechos correspondientes, anexando el expediente debidamente integrado, de conformidad con lo señalado en los artículos anteriores.

Revisión, análisis y condicionantes de integración del expediente

Artículo 175. Una vez recibido el expediente la DGDU procederá a realizar la revisión y el análisis del mismo de acuerdo a las consideraciones técnicas y jurídicas, conforme a lo dispuesto en el Código y en este Reglamento.

En el caso de que los documentos e información del expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos, la DGDU solicitará al interesado, en un plazo no mayor de cinco días hábiles, subsane las omisiones que correspondan en un plazo no mayor a tres días hábiles, a fin de continuar con el procedimiento respectivo.

Si el interesado no atiende en tiempo y forma el requerimiento de la DGDU, el trámite se desechará.

Elaboración del proyecto de autorización

Artículo 176. La DGDU habiendo revisado el expediente elaborará conforme a la solicitud el proyecto de autorización de división, lotificación o relotificación, según corresponda, para su autorización.

Capítulo Cuarto

Control del desarrollo urbano

Autorizaciones de fraccionamientos y desarrollos en condominio

Concepto de control del desarrollo urbano

Artículo 177. El control del desarrollo urbano es el conjunto de procedimientos por medio de los cuales las autoridades del Municipio de Guanajuato, en el ámbito de

sus competencias, vigilara que las acciones urbanísticas, proyectos e inversiones que se lleven en su territorio, cumplan con lo dispuesto en el Código, la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, así como en las demás disposiciones.

Condiciones de autorización

Artículo 178. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio sólo se autorizarán si son compatibles con los usos, destinos y densidades establecidos en el programa municipal y se sujetarán a las modalidades que se establezcan en el permiso de uso de suelo expedido en los términos del Código, en este Reglamento, así como demás normatividad.

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

Fases de realización

Artículo 179. La realización de los fraccionamientos o de desarrollos en condominio, se efectuará conforme a las fases determinadas por la realización de los actos siguientes:

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

Sección Primera Aprobación de traza

Documentación

Artículo 180. La solicitud de aprobación de traza del fraccionamiento o desarrollo en condominio, deberá estar integrada con los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del o los propietarios o solicitante;
- II. Carta poder simple firmada por las partes involucradas y dos testigos adjuntándose copia de las identificaciones oficiales vigentes o poder notarial, en caso de que el solicitante no sea el propietario;
- III. Escritura Pública o Título de Propiedad completo, perteneciente al inmueble; formalmente inscrita(o) en el Registro Público de la Propiedad;
- IV. Cuando se trate de persona jurídico colectiva, anexar la Escritura Constitutiva formalmente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad;

- V. Plano del proyecto urbanístico de la traza, en formato autorizado por la DGDU conteniendo:
- a) Referencia de medidas y linderos de la poligonal del predio;
 - b) Lotificación por manzana y numeración de lotes, especificando medidas y superficies de cada uno de ellos;
 - c) Secciones de calles y su referencia;
 - d) Ubicación, medidas y linderos de las áreas de equipamiento urbano;
 - e) Tabla de dosificación de áreas, que contenga: superficie total, área vendible, área de equipamiento urbano, área verde, área de vialidad, de restricciones y de reserva, así como el desglose en porcentaje respecto al área total;
 - f) Tabla descriptiva del área vendible que contenga número de manzanas, número de lotes y superficie; y
 - g) Propuesta de la nomenclatura de las vialidades.
- VI. Certificación de la Clave Catastral del inmueble o predio, con un periodo no mayor a seis meses a partir de su fecha de expedición;
- VII. Permiso de Uso de Suelo vigente;
- VIII. Constancia de Alineamiento y Numero Oficial vigente;
- IX. Factibilidades emitidas por el Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato, así como de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad respectivamente;
- X. Plano del levantamiento topográfico que incluya la siguiente información:
- a) Medidas y colindancias del predio a desarrollar;
 - b) Croquis de localización;
 - c) Orientación (Norte);
 - d) Cuadro de datos (domicilio, propietario, superficie, fecha, escala, entre otros);
 - e) Cuadro de construcción que contenga las coordenadas U.T.M. de cada uno los vértices del predio, obtenidas con el **marco de referencia ITRF92 para predios con origen agrario regularizados por PROCEDE e ITRF08 para predios de propiedad privada y la entrega del archivo del trabajo generado por el equipo GNSS utilizado para la observación del levantamiento ligado a la RGMG o el reporte del post- proceso en caso de ligarse a la RGNA a través del uso de datos RINEX, en cumplimiento de la normativa del INEGI aplicable y su proceso establecido en el Manual para el uso de la RGMG;**
 - f) Contexto urbano circundante tales como, edificios, vegetación existente, árboles, restricciones federales, estatales y municipales, así como infraestructura existente, vialidades, energía eléctrica, agua potable, drenaje, con su ubicación, correspondientes como todos aquellos elementos que puedan condicionar o influir en el proyecto, además curvas de nivel a cada 50 centímetros, en predios con

- topografía muy accidentada, a cada 25 centímetros; dentro del polígono se ubicarán cuando menos 2 bancos de nivel y el predio deberá estar delimitado con mojoneras; y
- g) Servicios públicos, usos del suelo, densidades de población y equipamiento existentes en una franja de 500.00 metros alrededor del predio, y condicionantes generales señaladas por el programa municipal.
- XI. Memoria descriptiva del proyecto, señalando el tipo de desarrollo y los datos técnicos necesarios para la dotación y conexión de los servicios;
- XII. Acreditación del autor del proyecto, que cuente con registro como perito especializado ante la DGDU;
- XIII. En el caso específico de desarrollos en condominio, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir plano de zonificación que señale las áreas de uso común, privado y público, proyecto arquitectónico (cuando se trate de desarrollo vertical), tipo de viviendas, locales o áreas; y
- XIV. Cuando la acción, obra, servicio o inversión sea de tal magnitud que cause un impacto en el desarrollo urbano del centro de población, se anexará además un estudio de impacto vial avalado y autorizado por la Subsecretaría de Tránsito, Movilidad y Transporte Municipal o la Subsecretaría de Infraestructura Vial de la Secretaría de Obra Pública del diseño e integración de accesos y salidas.

Revisión de la solicitud

Artículo 181. Recibida la solicitud por la DGDU, será revisada para verificar que el expediente esté correctamente integrado dentro de los siguientes 3 días hábiles.

En caso de que falten documentos o información, se le notificará al interesado para que se subsane la omisión respectiva dentro de los cinco días siguientes a la notificación del requerimiento, en caso de no atender el requerimiento, el trámite será rechazado.

Aprobación de la traza

Artículo 182. Una vez integrado debidamente el expediente, revisado y validado por la DGDU, se procederá a aprobar la traza del fraccionamiento o desarrollo en condominio, señalando los requisitos para continuar con los trámites correspondientes; esta aprobación tendrá una vigencia de ciento veinte días hábiles para continuar con el trámite de Obras de Urbanización.

Vialidades superiores a 30.00 metros cuadrados

Artículo 183. Cuando de conformidad con lo dispuesto en el Programa Municipal, se requieran vialidades con una sección superior a 30.00 metros cuadrados, la DGDU podrá aceptar como parte del área de donación hasta el 50% de la superficie

de la vialidad, siempre y cuando la totalidad de la sección se encuentre dentro del desarrollo a excepción de las vialidades que dicho programa determina en zonas de restricción federal.

Ubicación de terrenos para equipamiento urbano

Artículo 184. Las áreas para equipamiento urbano podrán ubicarse en terrenos fuera de los fraccionamientos en los siguientes casos:

- I. En fraccionamientos en donde ya no existe terreno disponible para cubrir el total o parte de las áreas de equipamiento urbano; y
- II. En fraccionamientos en donde no exista la necesidad de áreas para equipamiento urbano por estar satisfechas las necesidades de la zona, o que previa opinión de la DGDU no sean necesarias, de acuerdo con el análisis y estudio físico de la zona que para tal efecto realice la propia DGDU a través del dictamen correspondiente.

En su caso, una parte del área que corresponda podrá ser destinada para complementar o constituir el equipamiento urbano de la zona y el resto ubicada fuera del fraccionamiento.

Avalúo comercial

Artículo 185. El dictamen emitido por la DGDU de las áreas para equipamiento urbano se hará basándose en el avalúo comercial que para tal efecto solicite previamente la DGDU al desarrollador, del predio objeto del fraccionamiento, debiendo considerarse en el avalúo los servicios y obras de urbanización con los que deberá contar el desarrollo.

El terreno que se reciba a cambio, deberá tener un valor comercial igual al determinado, basándose en lo indicado en el párrafo anterior.

Sección Segunda

Permiso de urbanización y/o permiso de edificación

Requisitos para solicitud de permiso de urbanización o permiso de edificación

Artículo 186. La solicitud de permiso de urbanización o permiso de edificación, deberá estar integrada con los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del o los propietarios o solicitante;
- II. Poder notarial, en el caso de que el solicitante no sea el propietario vigente;

- III. Proyecto de red de agua potable autorizado por (SIMAPAG); así como el visto bueno del presupuesto;
- IV. Proyecto de red de drenaje y alcantarillado autorizado por (SIMAPAG); así como el visto bueno del presupuesto;
- V. Proyecto de energía eléctrica y alumbrado público autorizado por el organismo operador; así como el visto bueno del presupuesto;
- VI. Proyecto autorizado por la Dirección de Obra Pública Municipal; así como el visto bueno del presupuesto;
- VII. Presupuesto total y calendario de las obras de urbanización, en caso de estar seccionado, especificarlo claramente;
- VIII. Copia del plano de lotificación con la traza aprobada, especificando las secciones del fraccionamiento y delimitando claramente la sección a desarrollar;
- IX. 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;
- X. Acreditación del perito responsable de la ejecución de la obra;
- XI. Propuesta del proyecto para la dotación de mobiliario urbano y la infraestructura para recreación (juegos infantiles, canchas de usos múltiples, entre otros) en las áreas de equipamiento urbano y en áreas verdes la cantidad, tipo y ubicación de las especies arbóreas como medida de forestación en dichas áreas, con base en la determinación emitida en la resolución y/o autorización de impacto ambiental;
- XII. Resolución y/o autorización de impacto ambiental, emitida por la DGMA del municipio de Guanajuato o en su caso, por la autoridad administrativa estatal o federal correspondiente; y
- XIII. Comprobante de pago o convenio por concepto de las cargas fiscales correspondientes.

Clasificación del proceso constructivo de los fraccionamientos

Artículo 187. El permiso de urbanización o de edificación clasificará el proceso constructivo de los fraccionamientos en dos modalidades:

- I. Urbanización total: Es aquella en la que el fraccionador o promovente deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo autorizado por la DGDU; y
- II. Urbanización por secciones: Es aquella que, debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento o desarrollo en condominio, la DGDU podrá autorizar al fraccionador o promovente la ejecución de las obras de urbanización por etapas o secciones.

En ambos casos, la autorización es independiente de los trámites, que, en su caso, se requieran para obtener el permiso de construcción de las

obras de edificación, así como de las autorizaciones o permisos relacionados con el cumplimiento de normas y proyectos autorizados por el Organismo Operador, la Comisión Federal de Electricidad o las dependencias y entidades de los tres órdenes de gobierno necesarias para el desarrollo del proyecto.

Condicionantes para la ejecución de obras de urbanización por secciones

Artículo 188. Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por secciones, los trabajos se iniciarán por la primera sección previamente aprobada, y se deberá concluir, de tal manera que ésta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas cumpliendo con la misma condición.

Cuando el fraccionamiento o desarrollo en condominio, o en su caso, la primera sección por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle de integración y por las obras necesarias para resolver el acceso, la dotación y conexión de los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público.

Integración del acta de inspección

Artículo 189. La DGDU una vez debidamente integrado el expediente para la obtención del permiso de urbanización o de edificación, llevará a cabo la inspección o verificación en campo de la información y documentación respectiva, en su caso, procederá a formular el acta correspondiente, el cual deberá contener lo siguiente:

- I. Opinión fundamentada respecto a la autorización del desarrollo, indicando claramente los requisitos y proceso que deberá cumplir;
- II. Definición de la sección o secciones a desarrollar, o si se realizará la totalidad;
- III. Tiempo y calendario para la ejecución de las obras de urbanización, de la totalidad o sección a desarrollar, según sea el caso;
- IV. El cálculo de los derechos e impuestos que corresponde cubrir por el desarrollo o sección, según sea el caso; o bien, la propuesta de convenio para su pago en plazos y forma de garantizar su pago; y
- V. Revisión técnica del proyecto definitivo de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y reglamento interno en el caso de desarrollos en condominio.

Condicionantes para emitir el permiso de urbanización o permiso de edificación

Artículo 190. La DGDU en un plazo máximo de 30 días hábiles, a partir de la recepción de la información y documentación respectiva, emitirá el permiso de urbanización o permiso de edificación bajo las siguientes condiciones:

- I. El permiso de urbanización o de edificación, según corresponda, señalará las especificaciones y plazo para la ejecución de las mismas, el cual no podrá exceder de dos años;
- II. Vigilará el avance, ejecución, calidad y cumplimiento de las especificaciones de las obras de urbanización, así como el plazo de conclusión, y
- III. En caso de incumplimiento del plazo, evaluarán las causas y determinarán las prórrogas para que se concluyan las mismas si el retraso no fuere excesivo. En caso de que se determine el retraso como grave o injustificado, el propietario será sometido a una sanción, misma que será determinada conforme a la normatividad.

Sección Tercera

Autorización del permiso de venta

Requisitos para solicitar el permiso de venta

Artículo 191. La solicitud del permiso de venta, deberá estar integrada con los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del o los propietarios o solicitante;
- II. Poder notarial, en el caso de que el solicitante no sea el propietario vigente;
- III. Que estén concluidas la totalidad de las obras de urbanización, de acuerdo a las especificaciones autorizadas debiendo exhibir el documento público que así lo acredite y previa verificación de las mismas por la DGDU;
- IV. Que se encuentren escrituradas las áreas de donación (equipamiento urbano y áreas verdes) y vialidades a favor del Municipio;
- V. Que se encuentren cubiertos o convenidos el pago de los derechos e impuestos del desarrollo, previa conclusión de las obras de urbanización;
- VI. Contar con el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de Guanajuato, actualizado a la fecha de la autorización de la venta;
- VII. Acta de entrega u oficio de conformidad de la terminación de obras de urbanización por las entidades u organismos operadores municipales: SIMAPAG, Obras Públicas y Alumbrado Público;
- VIII. En caso de no contar con las Actas de Entrega de los Organismos Operadores se entregará una Fianza de Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización total o faltantes, por el importe a valor futuro que señale la unidad administrativa municipal de acuerdo con el programa de ejecución de obra;

- IX. Autorización del monto total a cubrir por concepto de derechos e impuesto del desarrollo, así como autorización del convenio y forma de garantizar el pago de estas cargas fiscales, si ese es el caso;
- X. En el caso de condominios, autorización o visto bueno para la constitución del mismo para que en su momento se proceda a realizar la escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio y reglamento interno conforme lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles Estado de Guanajuato y las demás disposiciones jurídicas; y
- XI. En caso de presentar un gravamen referente a una afectación derivada por la constitución de una servidumbre de paso que sirva para un acceso o conducción de líneas de servicios o infraestructura pública, no habrá inconveniente en emitir el Permiso de Venta correspondiente;

Sección Cuarta

Municipalización de las obras de urbanización y equipamiento urbano

Etapas que conforman la municipalización de las obras de urbanización y equipamiento urbano

Artículo 192. La municipalización de las obras de urbanización y equipamiento urbano comprenderá las siguientes etapas:

- I. Inspección;
- II. Recepción en fase de operación;
- III. Inspección final; y
- IV. Entrega y recepción final.

Los fraccionamientos podrán municipalizarse por secciones de acuerdo a lo autorizado en el permiso de obras de urbanización, siempre y cuando las mismas se encuentren concluidas en su totalidad.

Solicitud de municipalización del fraccionamiento

Artículo 193. El fraccionador o desarrollador una vez que haya obtenido las actas de entrega recepción del SIMAPAG, CFE y demás dependencias administrativas competentes, solicitará la municipalización del fraccionamiento o de las áreas públicas del desarrollo en condominio.

Recepción y análisis de la solicitud de municipalización

Artículo 194. Recibida la solicitud la DGDU procederá a analizar el expediente y bitácora de obra del fraccionamiento o desarrollo, así como a realizar una inspección general del mismo o la sección que corresponda en coordinación con las dependencias administrativas competentes y el interesado, a efecto de realizar el acta correspondiente, a fin de verificar la conclusión y buen funcionamiento de las obras.

Contenido del Acta de Inspección

Artículo 195. En la inspección se realizará el acta correspondiente en la que se señalará lo siguiente:

- I. Las incidencias y reparaciones que se hubieran realizado durante el periodo de construcción;
- II. El estado de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio; y
- III. Las reposiciones y reparaciones a realizar, en caso de que existieran, a efecto de que proceda la recepción definitiva.

Los desperfectos que se detecten en las obras de urbanización serán notificados por la dependencia o entidad competente al desarrollador durante los cinco días hábiles siguientes al cierre del acta respectiva, a efecto de que se lleven a cabo las reparaciones necesarias.

Fianza de garantía

Artículo 196. Una vez realizadas las reparaciones a que se refiere el artículo anterior, por parte del desarrollador la DGDU realizará el acta de entrega recepción en fase de operación, debiendo otorgar el interesado fianza de garantía por un valor equivalente al 10% del importe final de las obras, expedida a favor de la Tesorería Municipal, por el lapso de un año por el buen funcionamiento, conservación y para responder de vicios ocultos en las obras de urbanización a entregar.

Fases de operación

Artículo 197. La fase de operación de las obras de urbanización se establecerá por un período de un año, contado a partir de la fecha en que se firme el acta correspondiente.

Condiciones para la recepción del fraccionamiento

Artículo 198. Una vez transcurrido el año de la entrega del fraccionamiento con obras de urbanización en fase de operación, el municipio estará en condiciones de realizar la recepción final del mismo, siempre que las obras estén operando en óptimas condiciones.

Obligaciones del fraccionador durante la vigencia de la fianza

Artículo 199. Durante la vigencia de la fianza, el fraccionador estará obligado al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y la prestación de los servicios.

Si durante la vigencia de la fianza se presentan desperfectos o vicios ocultos en las obras de urbanización, la DGDU procederá a notificar al fraccionador para que éste lleve a cabo las reparaciones necesarias dentro del plazo señalado por la misma.

En el caso de que las reparaciones no se realizarán en el plazo señalado, la Tesorería Municipal con base a la información proporcionada por la DGDU, procederá a hacer efectiva la fianza para su aplicación en las reparaciones necesarias.

Inspección final del desarrollo del fraccionamiento

Artículo 200. Previo al vencimiento de la fianza, la DGDU llevará a cabo la inspección final para verificar el estado y buen funcionamiento de las obras y, en su caso, proceder a la cancelación de las fianzas, o en su defecto, fijar el plazo para llevar a cabo la reparación de las obras en mal estado.

Formalización de la recepción del fraccionamiento por parte del municipio

Artículo 201. Una vez satisfechos los puntos anteriores, se formalizará la municipalización del fraccionamiento, mediante acta de entrega - recepción final, por medio de la DGDU. A partir de esta fecha el municipio se hará cargo del mantenimiento y prestación de los servicios públicos en el desarrollo.

Notificación de la recepción del fraccionamiento a organismos y dependencias competentes

Artículo 202. La DGDU notificará por escrito a SIMAPAG, CFE y dependencias administrativas competentes la municipalización del fraccionamiento, realizada mediante el acto administrativo citado en esta sección, a fin de que realicen las acciones pertinentes de acuerdo a sus atribuciones legales.

Capítulo Quinto Obligaciones en general

Sección Primera Obligaciones del fraccionador o promovente

Obligación de mantener el libro de bitácora de obras

Artículo 203. Es obligación del fraccionador o promovente mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la DGDU, hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

Derecho de petición para modificación del proyecto de construcción

Artículo 204. El fraccionador o promovente se obliga a observar las indicaciones que se deriven de la correspondiente supervisión oficial; pero tendrá derecho a pedir por escrito a la DGDU que se reconsideren las determinaciones tomadas por los supervisores, haciendo las aclaraciones que considere necesarias.

Cuando existan razones técnicas fundadas y se requiera la modificación del proyecto en sus especificaciones, deberá el fraccionador o promovente, proponerlas por escrito ante la DGDU, quien resolverá en un término no mayor de diez días hábiles, una vez contando con la validación de la dependencia administrativa correspondiente.

Obligación del desarrollador para el control de calidad de las obras de urbanización

Artículo 205. El fraccionador o promovente se obliga a realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto autorizado y a las que, en su caso, les sean solicitadas por los organismos correspondientes, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

Los originales de los reportes de laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberán anexarse a la bitácora.

Obligación del desarrollador para entrega de informes de avances y correcciones de las obras de urbanización

Artículo 206. El fraccionador o promovente se obliga a entregar a la DGDU, informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización, con base al proyecto y al calendario de obra autorizado.

Asimismo, en los informes que señala el párrafo anterior, deberá hacerse mención a las correcciones que en su caso se derivan de las observaciones comunicadas al fraccionador o promoventes por los supervisores autorizados.

Responsabilidades del desarrollador por daños a obras o instalaciones existentes

Artículo 207. Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador evitará la interferencia en sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador será responsable de su reparación, para ello la DGDU fijará un plazo

perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra conducente quede debidamente ejecutada a tiempo.

Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, ésta se ejecutará por la DGOP a cuenta del fraccionador.

Lo dispuesto en este artículo, no exime al fraccionador de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido por la falta de prestación de los servicios públicos afectados.

Responsabilidad civil por daños a obras o instalaciones existentes

Artículo 208. Los fraccionadores y promoventes quedarán, asimismo, sujetos al cumplimiento de las disposiciones que les fijen los demás ordenamientos en la materia, y las autorizaciones respectivas, así como las normas establecidas en el programa municipal.

Responsabilidad del desarrollador en materia de agua potable y residuales

Artículo 209. La perforación y equipamiento de los pozos de agua potable, así como la construcción y equipamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales que se requieran, serán realizada a costa del fraccionador o promovente, de acuerdo a las normas y especificaciones que la Comisión Nacional del Agua, le determine.

Sección Segunda

Obligaciones de los adquirentes de lotes

Obligación del adquirente para la conservación de arbolado público y áreas verdes colindantes al inmueble

Artículo 210. En todos los fraccionamientos, los adquirentes de lotes tendrán la obligación de conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas verdes, en los tramos que corresponden al frente de sus lotes.

Obligación del adquirente para contratar servicios públicos

Artículo 211. Es obligación de los adquirentes de lotes, tramitar a su costa y ante las autoridades competentes, la conexión o contratación de los servicios públicos que deban presentarse en los lotes que hayan adquirido en el fraccionamiento.

Obligación del adquirente para respetar las condicionantes constructivas, normas de zonificación y uso de suelo

Artículo 212. Será obligación de los adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, respecto a las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos en dimensiones menores a las señaladas por este

reglamento; igualmente están obligados a respetar las normas de zonificación, restricciones y uso del suelo autorizado al fraccionamiento.

Derecho para conformar asociaciones de colonos

Artículo 213. Los adquirentes de lotes en un fraccionamiento, podrán constituirse legalmente en una asociación de colonos, la que deberá contar con su propio reglamento para el buen funcionamiento de la misma.

El acta constitutiva y el reglamento de referencia, deberán presentarse en el Ayuntamiento para efectos de ser integrados en el expediente del fraccionamiento respectivo a fin de que se reconozca la personalidad y capacidad de gestión de la organización correspondiente.

Sección Tercera

Obligaciones de las autoridades

Atribución para constituir un fideicomiso para conclusión de obras de urbanización no cumplidas

Artículo 214. El Ayuntamiento con los recursos derivados de las garantías de las obras de urbanización faltantes para que proceda la autorización de venta, podrá constituir un fideicomiso por cada fraccionamiento o condominio, a fin de concluir las obras de urbanización que no haya ejecutado el fraccionador o promovente, una vez agotados todos los recursos del mismo.

La DGDU deberá formular un dictamen técnico previo, fundamentando las irregularidades en las que incurrió el fraccionador, concediendo el derecho de audiencia al mismo para que exponga lo que a su derecho convenga.

Capítulo Sexto

Fomento y promoción de tenencia de la tierra

Generalidades

Artículo 215. Para los efectos de este reglamento, se entiende por tenencia de la tierra como la ocupación y posesión actual y material de una determinada superficie de la tierra, donde intervienen disposiciones legales que establecen actos constitutivos de la posesión adquiriendo derechos y obligaciones que generan.

Políticas y acciones en materia

Artículo 216. Las políticas y acciones de Tenencia de la tierra en el Municipio de Guanajuato se orientarán a:

- I. Promover acciones de regularización de Tenencia de la tierra, encaminadas a la satisfacción progresiva del derecho humano a la vivienda, en el ámbito urbano y rural, principalmente de la población de menores ingresos, con apego en lo establecido en los artículos 1o., párrafos primero, segundo y tercero y 4o., párrafo noveno, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- II. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. Promover las acciones de Tenencia de la tierra, fortaleciendo la certeza jurídica de la posesión, impulsar la regularización ordenada de los asentamientos humanos, prevenir la ocupación de zonas de riesgo, y promover la planeación territorial con visión de largo plazo;
- IV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;
- V. Implementar y difundir medidas de un enfoque preventivo ante la ocupación irregular del suelo, que ayuden a delimitar los conflictos hacia la tenencia de la tierra, para los sectores de grupos marginados, compartiendo la idea de que una ciudad es para todos;
- VI. Diseñar e implementar estrategias, procedimientos, programas y acciones para la regularización de asentamientos humanos irregulares en el municipio de Guanajuato;
- VII. Generar las condiciones técnicas y administrativas para fortalecer la certeza jurídica que fortalezcan el patrimonio
- VIII. El Municipio de Guanajuato, a través de la DGDU y la DTT podrá celebrar programas y convenios de coordinación con instancias estatales y/o federales para la expropiación, ocupación territorial y limitación de dominio de bienes inmuebles ubicados en el municipio de Guanajuato, relacionados con la regularización de asentamientos humanos y predios rústicos, conforme a la legislación actual de la materia;
- IX. Gestionar nuevos modelos de regularización del suelo, bajo la elaboración de políticas, instrumentos, mecanismos y modelos de financiación que promuevan el acceso a una amplia gama de opciones de viviendas asequibles y sostenibles, incluidos el alquiler y otras opciones de tenencia;
- X. Considerar en los asentamientos humanos y la vivienda como factores primordiales en el ordenamiento y administración sustentable del territorio, en la definición de las medidas, proyectos y acciones para la preservación y mejoramiento del crecimiento urbano y en la certeza jurídica;

- XI. Asegurar la congruencia de las acciones de Tenencia de la tierra y de vivienda con el programa municipal, así como otros programas sectoriales de los tres órdenes de gobierno;
- XII. Establecer, de conformidad con el atlas de riesgos previsto en la Ley de Protección Civil para el Estado de Guanajuato, los criterios para evitar las condiciones de vulnerabilidad de las viviendas ubicadas en los asentamientos humanos, en el municipio de Guanajuato, ante los fenómenos naturales y antropogénicos que colocan a sus habitantes en situación de riesgo;
- XIII. Fomentar la asesoría y la asistencia integral en materia de gestión social, financiera, legal, técnica y administrativa, para el desarrollo y ejecución de la acción habitacional;
- XIV. Difundir entre la población la información relativa a los programas públicos en materia de tenencia de la tierra y de vivienda;
- XV. Promover y fomentar el diseño de nuevos esquemas de colaboración público, privado y social para el financiamiento de la gestión del suelo, hacia las formas regulatorias del crecimiento habitacional.

Requisitos para la regularización de predios

Artículo 217. La solicitud para la regularización de un predio, deberá ser presentada en la DTT, debiendo estar integrada con los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del o los poseedores;
- II. Comprobante de posesión como:
 - a) Fe de hechos certificada ante notario público,
 - b) Recibo del servicio suministrado por el SIMAPAG del predio en posesión.
 - c) Comprobante del pago de predial en año en curso
 - d) Recibo del servicio suministrado por la CFE del predio en posesión;
- III. Plano del levantamiento topográfico de la fracción o predio, el cual deberá incluir: croquis de localización, cuadro de coordenadas U.T.M., medidas, colindancias, el nombre del poseedor, que se garantice el acceso al predio en posesión. El cuadro de coordenadas U.T.M. de los vértices, obtenidas con el Marco de Referencia ITRF92 para predios con origen agrario regularizados por PROCEDE e ITRF08 para predios de propiedad privada;
- IV. Fotografías a color del estado actual del predio en posesión con fines a regularizar.

Resolución de la solicitud

Artículo 218. La DTT evaluará la procedencia de la solicitud con base a las opiniones técnicas, emitidas por las dependencias administrativas competentes, en un plazo máximo de 10 días hábiles.

En caso de no proceder se notificará al solicitante, motivando las causas de tal resolución.

Cuando la solicitud resulte procedente, continuará el proceso de registro establecido por la DTT, integrándolo al padrón de solicitudes para la regularización del predio;

Los poseedores que habiten en zonas de alto riesgo o en suelos no aptos para el desarrollo urbano serán informados por el municipio.

La DTT establecerá un registro de los poseedores que habiten en zonas de alto riesgo dentro del territorio municipal.

Condicionantes para actos de transmisión o subdivisión

Artículo 219. Los predios regularizados deberán cumplir con las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y servicios públicos. En caso contrario, podrán condicionarse los actos de transmisión o subdivisión.

Derechos de los poseedores de la tierra

Artículo 220. Toda persona que posea o adquiera un terreno dentro del municipio de Guanajuato tiene derecho a:

- I. Acceder a procesos de regularización conforme a lo establecido por el presente reglamento.
- II. Ser informado y participar en los programas municipales relacionados con la tenencia de la tierra.
- III. Solicitar servicios públicos y de infraestructura básica, siempre que el uso del suelo lo permita.
- IV. Obtener certeza jurídica sobre su patrimonio mediante títulos de propiedad u otros documentos reconocidos legalmente.
- V. Denunciar actos de despojo, acaparamiento o afectación arbitraria a su posesión.

Obligaciones de los Poseedores de la Tierra

Artículo 221. Toda persona que posea o adquiera un terreno dentro del municipio de Guanajuato tiene obligación a:

- I. Cumplir con el uso de suelo autorizado conforme al programa municipal.
- II. No invadir, fraccionar ni vender terrenos que no cuenten con autorización o título legítimo.

- III. Respetar los linderos, caminos, áreas de uso común y zonas de protección ambiental.
- IV. En el caso de contar con una cuenta predial, deberá de estar al corriente en sus obligaciones fiscales relativas al impuesto predial y los montos que de este impuesto se deriven.
- V. Colaborar con las autoridades municipales en los procesos de inspección y regularización.
- VI. En caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas, el municipio podrá aplicar:
 - a) Multas administrativas.
 - b) Suspensión de trámites o servicios.
 - c) Denuncia ante autoridades competentes, cuando se configuren delitos relacionados con el uso ilegal del suelo

Conflictos de Tenencia y Mecanismos de Solución

Artículo 222. El Ayuntamiento de Guanajuato, a través de la DGDU en coordinación con la DGSJ, promoverá mecanismos de atención para la solución pacífica de conflictos relacionados con la tenencia de la tierra, en los siguientes casos:

- a) Invasión de terrenos particulares, comunales o municipales.
- b) Disputas por linderos o colindancias.
- c) Doble venta o posesión simultánea.
- d) Uso indebido del suelo.
- e) Ocupación de zonas de riesgo o áreas protegidas.

Para la atención de estos conflictos, se podrán utilizar los siguientes mecanismos:

- a) Mediación comunitaria.
- b) Conciliación entre partes con apoyo del municipio.
- c) Asesoría jurídica gratuita.
- d) Canalización a instancias agrarias o judiciales, cuando sea necesario.

Las resoluciones derivadas de la mediación o conciliación no sustituyen a los actos jurídicos formales, pero podrán ser bases para trámites de regularización, inscripción registral o intervención judicial.

En ningún caso el municipio podrá emitir resoluciones que sustituyan la competencia de tribunales agrarios, civiles o penales, pero sí podrá coadyuvar en la documentación, canalización y seguimiento de los casos.

Vigilancia y Mecanismos de denuncias

Artículo 223. Los ciudadanos podrán presentar denuncias ante la DGDU través de la DTT, de forma anónima o nominativa, aportando datos suficientes para su análisis.

TÍTULO CUARTO EDIFICACIÓN Y MANTENIMIENTO

Capítulo Primero Disposiciones generales

Disposiciones en materia de edificación y mantenimiento

Artículo 224. En materia de edificación y mantenimiento en el Municipio de Guanajuato, las disposiciones de este Reglamento tienen por objeto regular la construcción de obras públicas y privadas para la conservación de la fisonomía.

Quedan sujetas a las disposiciones de este reglamento las intervenciones relacionadas con la construcción parcial o total de cualquier tipo de predio o inmueble, incluyendo las siguientes acciones: demolición, adaptación, remodelación, reparación y restauración que se lleve a cabo en el inmueble y sus instalaciones, incluyendo la colocación de postes, mallas, rejas, mojoneras o cualquier elemento físico delimitador, además, de la realización de todo tipo de excavación, así como las obras de construcción o mantenimiento que se lleven a cabo en la vía pública.

Consideración de normas técnicas y jurídicas para su aplicación

Artículo 225. Para la aplicación del presente título se deberán considerar las disposiciones jurídicas en materia de protección y preservación ambiental, desarrollo urbano, fraccionamientos, desarrollos en condominio y divisiones, protección civil y riesgos, movilidad, derecho de vía, protección del patrimonio cultural, histórico, natural y arquitectónico, seguridad hídrica, entre otros que resulten aplicables.

Se contemplarán las normas vigentes en este reglamento y demás disposiciones relativas a conservación, protección civil, personas con discapacidad, normas técnicas específicas relacionadas con proyectos y/o construcción, u otras , a las que deberán de sujetarse todas las obras relacionadas con demoliciones, construcciones, ampliaciones, remodelaciones, restauraciones o adaptaciones en sus aspectos tanto de ingeniería como de arquitectura, ya sean públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de propiedad federal, estatal, municipal o particular, así como en la vía pública, debiendo diferenciar requisitos de licencias, trámites y procesos, dependiendo si se trata del centro histórico, del resto de la zona urbana, o bien en comunidades.

Derechos de terceros

Artículo 226. Los permisos y autorizaciones que expida la Dirección de Imagen Urbana y Gestión del Centro Histórico de acuerdo a este reglamento, dejan siempre

a salvo los derechos de terceros, incluyendo los del Municipio, representados por sus autoridades para que los hagan valer ante las instancias correspondientes.

Capítulo Segundo

Peritos especializados

Requerimiento de intervención de perito especializado

Artículo 227. El proyecto, ejecución y supervisión de cualquier obra requerirá la intervención de los peritos especializados.

Clasificación de peritos

Artículo 228. Los peritos especializados, se clasifican según su desempeño y especialidad, en:

- I. Peritos de proyecto: profesionistas en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil, el urbanismo u otra equivalente, con experiencia en la materia, responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos;
- II. Peritos de obra: profesionistas en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil u otra equivalente, con experiencia en la materia, responsables del control y construcción de cualquier obra, para que se realice conforme a las disposiciones del Código, los reglamentos y el programa municipal, a las normas técnicas de construcción, seguridad, diseño y calidad de los materiales, a los proyectos ejecutivos y especificaciones aprobados por las unidades administrativas municipales, así como a los permisos y resoluciones en materia de evaluación del impacto ambiental;
- III. Peritos supervisores: profesionistas en las ramas de la arquitectura, el urbanismo o cualquiera de las ingenierías afines a los proyectos objeto de la supervisión, con experiencia en la materia, quienes fungen como auxiliares de las autoridades municipales en la verificación de las obras de construcción, urbanización o edificación, con el propósito de que éstas se ejecuten estrictamente de acuerdo a los proyectos y especificaciones aprobados por la unidad administrativa municipal, a la que rendirán periódicamente los informes correspondientes a su función y notificarán, de inmediato, las incidencias que detecten con motivo del ejercicio de la misma; y
- IV. Peritos Restauradores: profesionistas con especialización en restauración de inmuebles históricos; encargados del proyecto, obra o supervisión de las obras en la zona I y II, estos deberán llevar los proyectos en esta zona para el mantenimiento, conservación, adaptación y construcción con la premisa principal de preservar el patrimonio cultural.

Acreditación de perito especializado

Artículo 229. La clasificación anterior sólo será válida en la medida en que los peritos acrediten ante la DGDU una capacitación profesional constante en el ámbito de la construcción y refrende su registro cada dos años de acuerdo con lo señalado en este reglamento.

Revisión anual de registro de peritos

Artículo 230. La DGDU anualmente, deberá revisar el registro de peritos, rectificando o ratificando su clasificación con base en su currículum vitae actualizado.

Requisitos para obtener registro de perito especializado

Artículo 231. La solicitud para obtener el registro como perito especializado, deberá estar integrada con los siguientes documentos:

- I. Acreditar contar con título profesional de arquitecto, de ingeniero civil, de ingeniero arquitecto o posgrado que acredite la capacidad técnica para tal fin, y cédula de registro del mismo en la Dirección de Profesiones del Gobierno del Estado de Guanajuato;
- II. Documento oficial con el que se señale el domicilio para oír y recibir notificaciones;
- III. Presentar currículum vitae, en el que se indique la fecha de examen profesional, los trabajos ejecutados hasta la fecha de su presentación, especialidades profesionales;
- IV. Presentar tres cartas de recomendación, preferentemente de peritos especializados, corresponsables, o su equivalente;
- V. Contar con al menos 5 años de experiencia profesional;
- VI. Pagar los derechos correspondientes a la Dirección de Ingresos adscrita a la Tesorería Municipal, en caso de ser procedente su registro o refrendo anual; y
- VII. Acreditando la experiencia en la materia, los peritos presentarán a la DGDU las constancias de la capacitación recibida, impartida por instituciones de educación superior o tecnológica y, en su caso, la certificación de competencias ocupacionales y laborales que corresponda a la clasificación respectiva.
- VIII. El registro de perito especializado tendrá una vigencia de dos años ante la DIUGCH.

Celebración de convenios y acuerdos

Artículo 232. Los ayuntamientos podrán celebrar convenios y acuerdos con las dependencias y entidades de la administración pública federal o estatal, así como con colegios de profesionistas, cámaras empresariales, e instituciones de educación tecnológica o superior, para promover la certificación de competencias ocupacionales y laborales de los peritos.

Responsiva profesional del perito especializado

Artículo 233. Para los efectos de este reglamento se entiende que el perito especializado de obra otorgará su responsiva profesional cuando:

- I. Suscriba una solicitud de permiso de construcción, demolición, ampliación, restauración, remodelación, adaptación, adecuación, modificación y/o reconstrucción;
- II. Suscriba un estudio de carácter arquitectónico, estructural o de instalaciones;
- III. Suscriba un dictamen de estabilidad y/o seguridad estructural de un inmueble existente;
- IV. Acepte la responsabilidad de la ejecución de una obra; o bien,
- V. Tome a su cargo la conservación o mantenimiento de un inmueble.

Profesionales que podrán otorgar su responsiva como peritos especializados de obra.

Artículo 234. Podrán otorgar su responsiva como peritos especializados de obra aquellos profesionales debidamente admitidos o acreditados por la DGDU.

Artículo 235. Obligaciones y derechos del perito especializado de obra:

- I. El perito será el encargado de la buena ejecución de la obra y que ésta se apegue al proyecto autorizado por la DIUGCH, además, deberán:
 - a) Asegurar la protección y carácter de la fisonomía de la ciudad de Guanajuato y de los centros de población del Municipio, sobre todo, cuando las características de la obra así lo requieran, especialmente en inmuebles de carácter relevante según la Ley Federal Sobre Monumentos y Sitios Arqueológicos, Artísticos e Históricos, por lo que se deberá notificar a la DGDU cualquier modificación sustancial que afecte a la fisonomía, estructura y/o seguridad de la obra en proceso antes de llevarse a cabo;
 - b) Dirigir o vigilar la obra de acuerdo con este reglamento y conforme al proyecto aprobado por la DIUGCH;
 - c) Responder por cualquier violación a las disposiciones de este reglamento y de los permisos autorizados;
 - d) Colocar en un lugar visible de la obra un letrero proporcionado por la DGDU, que contenga el nombre, número de registro y número de teléfono del perito, así como el número de permiso de obra, vigencia de la obra y la ubicación de la misma;
 - e) Vigilar que las obras para las que obtuvo permiso queden debidamente aplanadas y/o pintadas en sus fachadas exteriores, aún en aquellas que por cualquier motivo sean suspendidas en el proceso

de construcción, así como ocultar tinacos, tanques de gas estacionarios, transformadores eléctricos y cualquiera otra instalación de servicios de los que queden especificados en el permiso correspondiente;

- f) Hacer que participen y firmen los corresponsables calificados en su especialidad, el proyecto de construcción que se presenta ante la DIUGCH, participe en la vigilancia de obra o de etapas de esta cuya magnitud o complejidad así lo requieran;
- g) El perito deberá visitar la obra en todas las etapas del proceso de construcción y asentar en la bitácora la información que le sea atribuible;
- h) Registrar en la bitácora proporcionada por la DGDU, las etapas y sistemas constructivos utilizados durante el proceso de construcción de la obra, así como facilitar la información requerida por la DIUGCH para el llenado de la bitácora. La bitácora deberá contener datos correctos y será firmada por el perito;
- i) La DGDU cuando lo considere conveniente podrá solicitar que se demuestre que el perito cumple con las obligaciones mencionadas en este artículo;
- j) En los casos en que el perito sea el director técnico de alguna persona física o moral, que forme parte del Padrón de Contratistas del Municipio, quedará obligado a cumplir con los requisitos que este artículo establece, señalando que deberá llevar a cabo un registro de las obras públicas del contratista al cual le otorgó su responsiva, realizando en la bitácora de obra las observaciones que correspondan;
- k) En el caso de que la persona contratada para la ejecución de obra pública sea a la vez perito, quedará obligado a realizar por lo menos una visita semanal al sitio de la obra, en su calidad de perito, dejando constancia de ello en la bitácora de obra donde se reflejen sus obligaciones como tal;
- l) Realizar de manera personal los trámites en los que esté otorgado su responsiva;
- m) Tramitar para todas las obras que realice, los permisos correspondientes;
- n) Informar a la DGDU cualquier anomalía que observe en la obra, en caso de que el propietario haga caso omiso de sus indicaciones; y
- o) Tramitar el aviso de suspensión temporal o de terminación de obra, así como notificar a la Tesorería Municipal, para la regularización del inmueble.

II. Los peritos podrán interponer el recurso de inconformidad respecto de las disposiciones y ordenamientos de la autoridad, presentando dicha inconformidad debidamente fundada, en un plazo no mayor de 10 días

hábiles siguientes a la fecha en que haya ocurrido el acto, o se tenga conocimiento del mismo, o bien haya surtido efectos la notificación de la resolución que se impugna, y conforme a lo establecido en el capítulo respectivo de este reglamento.

Documentación que conforma el aviso de suspensión temporal

Artículo 236. La solicitud de aviso de suspensión temporal deberá estar integrada por los siguientes documentos:

- I. Permiso de construcción;
- II. Reporte detallado de avance de obra por conceptos de limpia de terreno, cimentación, estructura, acabados, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, y obras accesorias, fotográfico del estado actual en que se encuentra la construcción.
- III. Reporte fotográfico;
- IV. Carta poder autorizando la suspensión, anexando con identificaciones oficiales; y
- V. La suspensión de obra tendrá una vigencia de un año, y se podrá tramitar mientras esté vigente el permiso de construcción.

Causas de término de funciones en una obra

Artículo 237. Las causas por las que terminaran las funciones del perito en aquellas obras para las que haya dado su responsiva profesional, son las siguientes:

- I. Suspensión;
- II. Abandono temporal de la obra por más de 6 meses;
- III. Renuncia; y
- IV. Sustitución.

Las causales deberán ser notificadas a la DIUGCH, quien realizará un acta administrativa. En la cual se asentarán los motivos derivados de la conclusión de la función del perito, así como el avance de la obra hasta ese momento. El acta será suscrita por la DIUGCH, el perito especializado de obra respectivo según sea el caso, el propietario, así como el perito sustituto propuesto por el propietario, aceptando el cargo.

El cambio de perito no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva profesional.

La DIUGCH ordenará la suspensión de la obra cuando el perito especializado de obra no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá la reanudación hasta en tanto el propietario no designe un nuevo perito.

Condiciones para determinar el término de responsabilidad del perito especializado

Artículo 238. Para los efectos del presente reglamento la responsabilidad de carácter técnico y administrativo del perito especializado terminará:

- I. Cuando obtenga de la DIUGCH la certificación de terminación de obra, excepto en el caso en que se generen problemas posteriores derivados de vicios ocultos que sean responsabilidad del perito;
- II. Aun cuando existan vicios ocultos en las obras, si éstos no son reclamados dentro del lapso de un año a partir de su retiro o terminación de la obra en los términos del presente reglamento, ya no podrá demandarse la responsabilidad del perito;
- III. En los casos no contemplados en el inciso anterior su responsabilidad terminará como lo indique la legislación común; y,
- IV. Dentro de lo establecido en las fracciones I, II y III, la DGDU podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha responsabilidad.

Desarrollo constructivo que no requiere perito especializado

Artículo 239. La DIUGCH eximirá de la participación de un perito en la vigilancia de las siguientes obras:

- I. Arreglo o cambio de los techos de azotea o entrepisos cuando en la reparación se emplee el mismo o similar sistema constructivo y siempre que el claro no sea mayor de 4 metros por lado, ni se afecten miembros estructurales importantes;
- II. Construcción de bardas interiores y/o exteriores con altura máxima de 2.50 metros, las cuales deberán ser aplanadas y pintadas, con excepción de las bardas construidas de mampostería de piedra; Si se trata de muros de contención deberá presentar a juicio de la DIUGCH estudio de estabilidad estructural el cual deberá incluir memoria de cálculo avalado por un profesional en la materia;
- III. Apertura de vanos de tres metros cuadrados como máximo, en proporción rectangular, en construcciones hasta de dos niveles, si no afectan elementos estructurales importantes y en modificaciones parciales, si no cambian totalmente el carácter y la fisonomía del inmueble;
- IV. Edificación de un predio baldío de una vivienda unifamiliar mínima, la cual deberá contar con los servicios sanitarios indispensables, limitada a dos niveles como máximo, con una superficie construida hasta 40 metros cuadrados y claros no mayores a 4 metros;

- V. Para ampliaciones en un tercer nivel menores a 40 m² sobre construcciones existentes deberán contar con la garantía estructural de un perito responsable siempre y cuando se respeten el coeficiente de utilización del suelo correspondiente a la zona;
- VI. El hecho de que en las circunstancias anteriores no se requiera de responsiva, no exime a los interesados de tramitar sus permisos correspondientes ante la DIUGCH; y
- VII. Cuando una obra carezca de perito por tener las condiciones mencionadas en los incisos anteriores, el propietario asumirá la responsabilidad total en la ejecución de la misma y en el cumplimiento de la normatividad.

Causas de infracción

Artículo 240. Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a los peritos especializados:

- I. Abstenerse de firmar la bitácora de obra;
- II. Abstenerse de notificar a la DIUGCH cualquier incidencia o cambio de proyecto que detecte, en el caso de que no cuente, al momento de la inspección, con el permiso correspondiente;
- III. Abstenerse de asentar la información relativa a sus funciones en la bitácora de obra, estando obligado a ello conforme al presente reglamento;
- IV. Asentar cualquier dato falso en la bitácora de obra, o cualquier otro documento utilizado con el propósito de simular el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente reglamento;
- V. Abstenerse de notificar a la DIUGCH que ha dejado de fungir como responsable de una obra;
- VI. Fungir, de manera simultánea, como perito supervisor y perito de proyecto o de obra;
- VII. Efectuar o tolerar cambios al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que pongan en riesgo inminente la integridad de las personas o de las cosas;
- VIII. Firmar como perito, en cualquier proyecto, sin haberlo realizado;
- IX. Cuando haya obtenido su registro proporcionando datos falsos;
- X. Cuando presente documentos falsos, erróneos o información equivocada o incompleta en las solicitudes de los permisos de obra, o en los anexos si los hay;
- XI. Cuando no cumpla con sus obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva;
- XII. Cuando haya reincidido en violaciones al presente reglamento;
- XIII. Cuando exista una determinación de autoridad jurisdiccional o administrativa en contra del perito relacionada con su función; y

- XIV. No disponer de manera adecuada los residuos generados durante todo el proceso de la obra.

Sobre recurso de inconformidad

Artículo 241. Los peritos especializados podrán interponer el recurso de inconformidad a que se refiere este reglamento, respecto de los actos administrativos que consideren afectan sus derechos.

Elementos que conforman la Bitácora

Artículo 242. La Bitácora deberá contener los siguientes datos:

- I. Tipo de obra y su ubicación;
- II. Nombre del propietario de la obra;
- III. Nombre, número de registro y firma del perito especializado;
- IV. La fecha de visita del perito, así como las observaciones relevantes en cuanto al avance de la obra, los procedimientos constructivos y materiales utilizados en la construcción, ya sean de obra negra o acabados;
- V. Cualquier incidente o accidente que se suscite o se derive de las propias labores de construcción;
- VI. Cualquier otra observación que, a juicio del perito especializado, del responsable o del propietario, deba asentarse en la bitácora; y
- VII. Deberá contar con un espacio para notas referentes a la obra por parte de los inspectores o personal técnico adscrito a la DIUGCH.

Condicionante de servicio social proporcionado por peritos especializados

Artículo 243. La DGDU establecerá las bases y lineamientos para que los peritos brinden un servicio social en los centros de atención en los casos que la DGDU determine. Esto con el fin de auxiliar a las personas o instituciones que así lo requieran.

Este servicio social podrá consistir en la elaboración del proyecto de obra y/o la asesoría para la elaboración y seguimiento del mismo, y podrá complementarse con los colegios y/o asociaciones.

Solicitud de refrendo

Artículo 244. La solicitud de refrendo de perito especializado deberá estar integrada con los siguientes documentos:

- I. Reporte de las obras en que ha dado su responsiva incluyendo el número de permiso, vigencia, fotografías de las obras y avance de las mismas;
- II. No contar con más de 3 apercibimientos por contravenir las disposiciones señaladas en el presente reglamento;

- III. Acreditar su conocimiento y dominio de las leyes y reglamentos de la materia, mediante la presentación de como mínimo dos constancias de capacitación dentro del periodo de la vigencia de su constancia, acordes al ejercicio profesional de acuerdo a su especialidad, impartidas por instituciones de educación superior o tecnológica y, en su caso, las certificaciones de competencias ocupacionales y laborales que correspondan a la clasificación respectiva;
- IV. Presentar currículum vitae actualizado;
- V. Acreditar ser profesionistas en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil, el urbanismo u otra equivalente; y
- VI. Realizar el pago de derechos correspondiente, ante la Dirección de Ingresos adscrita a la Tesorería Municipal.
- VII. El refrendo de perito especializado deberá actualizarse cada dos años de su ejercicio profesional ante la DIUGCH.

En caso de que el perito no gestione el refrendo de su acreditación dentro de los seis meses posteriores a su vencimiento, dicha acreditación será cancelada. Para obtener nuevamente la calidad de perito, deberá presentar la solicitud correspondiente conforme a los requisitos establecidos para aspirantes de nuevo ingreso.

Obligaciones del propietario

Artículo 245. Son obligaciones del propietario:

- I. Contar con los servicios de un perito especializado, según sea el caso, y la necesidad de la obra para la que se solicite el permiso, contar también con corresponsables, quienes tendrán las mismas obligaciones de los peritos;
- II. Firmar los planos del proyecto junto con el perito, según sea el caso;
- III. Fungir solidariamente con el perito para dar cumplimiento al permiso otorgado; y
- IV. Celebrar contrato de prestación de servicios con el perito, indicando obligaciones y derechos.

Restricciones especiales

Artículo 246. La DGDU exigirá el cumplimiento de las siguientes restricciones especiales, ya sea porque estén contenidas en Código, el programa municipal, este reglamento o porque resulten de las disposiciones jurídicas concurrentes, y hará mención de aquellas que resulten aplicables en las constancias o permisos de uso de suelo y construcción que expida en los siguientes casos:

- I. Zona de Riesgo: La DGDU determinará conforme al atlas de riesgo, las zonas sujetas a diversos agentes de riesgo, naturales y causados por el

hombre, tales como derrumbes, deslizamientos, fallas, inundaciones, conflagraciones, explosivos y otras. En cada zona se determinarán las subzonas donde el riesgo menor permita cierto uso y construcciones, bajo condiciones específicas de vulnerabilidad;

- II. Prevenciones junto a servicios subterráneos: La DGDU solicitara apoyo a las dependencias administrativas competentes para ubicar las zonas de protección a lo largo de servicios subterráneos tales como viaductos, pasos a desnivel inferior, ductos de infraestructura primaria e instalaciones similares dentro de cuyos límites sólo puedan realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras relacionadas con estos servicios. La DGDU señalará las obras de protección que sea necesario realizar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados; y,
- III. Demoliciones e intervenciones en Monumentos y Zona de Monumentos: sólo podrán ejecutarse previa autorización de la DIUGCH y en caso de ser inmueble catalogado o monumento histórico la opinión de del INAH.

Capítulo Tercero

Vía pública

Sección Primera

Vía pública y otros bienes de uso común

Definición de vía pública

Artículo 247. Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de Ley o de la autoridad administrativa e incluso por razones de servicio se encuentra destinado al libre tránsito peatonal, de vehículos motorizados y no motorizados, así como de bienes, de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Guanajuato, así como en otras leyes y reglamentos de la materia.

Característica propia de la vía pública es el servicio para la aireación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limitan, o bien, para dar acceso a los predios colindantes, así como para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Bienes de uso común

Artículo 248. Son bienes de uso común, además de los señalados en la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato los siguientes:

- I. Veredas;

- II. Andadores; y
- III. Los demás que señalen otros ordenamientos.

Características de la vía pública

Artículo 249. Las características de las vías públicas son inalienables, imprescriptibles e inembargables, por lo tanto, no podrán constituirse sobre ellas hipotecas, embargos, usos, usufructos ni servidumbre en beneficio de una persona determinada en los términos del derecho común, sin embargo, podrá adquirirse un permiso temporal, previo análisis aprobado por la DGDU.

Los derechos de tránsito, iluminación, aireación, accesos, rampas y otros semejantes al destino de las vías públicas, se regirán exclusivamente por las leyes y reglamentos administrativos vigentes.

Alcances legales de los permisos en materia

Artículo 250. Los permisos que la DGDU otorga para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualquier otro bien de uso común destinado a un servicio público, no crean sobre éstos, ni a favor del permisionario o concesionario, ningún derecho real o posesorio. Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y, en ningún caso, podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito vehicular, peatonal del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados, o con perjuicio en general de cualquiera de los fines a que estén destinados las vías públicas o bienes mencionados.

Sección Segunda

Uso de la vía pública

Requisitos para solicitud de permisos en materia de vía pública

Artículo 251. La solicitud de permiso para uso, ocupación, maniobras, instalaciones subterráneas y aéreas, en la vía pública, deberá estar integrada por los siguientes documentos:

- I. Solicitud por escrito por parte de la persona interesada;
- II. Identificación oficial vigente del solicitante;
- III. Poder notarial tratándose del apoderado de persona moral;
- IV. Registro expedido por la autoridad correspondiente cuando aplique;
- V. Croquis de ubicación del área a ocupar;
- VI. Propuesta de intervención con especificaciones;
- VII. Tres fotografías como mínimo del área a ocupar;
- VIII. Licencia de operación, cuando la ocupación se requiera para un establecimiento de uso comercial o de servicio; y
- IX. Permiso del SIMAPAG para los casos que aplique.

La vigencia de los permisos de uso, ocupación, maniobras, instalaciones subterráneas y aéreas, en la vía pública, estará sujeto del caso concreto y análisis que realice la DGDU.

Condicionantes para otorgar autorizaciones de uso de vía pública

Artículo 252. Se requiere autorización de la DGDU para uso de la vía pública, en los siguientes casos:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones;
- II. Ocupar con instalaciones de servicio público o construcciones provisionales, tales como torres, apuntalamientos, excavaciones, carga y descarga de materiales de construcción o escombros, andamiaje, construcción de escaleras, escalones, construcción o ampliación de banqueta, rampas vehiculares o peatonales, jardineras y muros, entre otros;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras o guarniciones para la ejecución de obras públicas o privadas, con aprobación y supervisión de la DGOP y del SIMAPAG en el caso que corresponda de acuerdo a sus atribuciones y competencias legales;
- IV. Construir instalaciones aéreas o subterráneas;
- V. Efectuar labores de mantenimiento en las instalaciones aéreas o subterráneas;
- VI. Colocación de postes y cadenas, previo análisis y validación;
- VII. Extensiones de los comercios de venta de alimentos y bebidas;
- VIII. Colocación de infraestructura, para negocio comercial en vía pública, tales como floristas, casetas de turismo, venta de mariscos, venta de antojitos, venta de pan, venta de comida rápida, venta de artesanías, fruterías, casetas de venta de revistas.
- IX. La construcción de escaleras para acceso a predios a segundo nivel o posterior estarán limitadas, mismas que deberán realizarse dentro de los límites del propio predio y solo por excepción, se podrá permitir una extensión de aquellas hacia la vía pública, siempre que no invadan el arroyo de la calle, no constituyan un obstáculo para el tránsito seguro de vehículos y peatones conforme al análisis y validación de la DGDU.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original, así como a efectuar el pago correspondiente, en cumplimiento de las disposiciones administrativas vigentes, cuando la DGDU las solicite.

Responsabilidades del solicitante con otras dependencias

Artículo 253. La autorización y ejecución de obras en la vía pública o en predios de propiedad privada, no liberan o eximen al solicitante de tramitar y obtener las

licencias que deban otorgar otras autoridades o unidades administrativas de la DGDU, cuya competencia sea recurrente en el caso y deberá tomar las precauciones necesarias para evitar daños o perjuicios a las personas o a los bienes privados o públicos. En caso de daño, asumirá la responsabilidad que se derive y la DGDU verificará el debido cumplimiento del permiso otorgado.

Condicionantes para limitar predios colindantes con la vía pública

Artículo 254. Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por más de 30 días, estarán obligados a limitar sus predios colindantes con la vía pública, de la siguiente manera:

- I. Por medio de una barda cuando falten los muros de fachada principal; y
- II. Clausurando de forma temporal y fácilmente removible, los vanos que existan cuando el muro de fachada esté construido en forma tal que se impida el acceso a la construcción.

Causales de no autorización de uso de vía pública

Artículo 255. La DGDU no autorizará a particulares el uso de la vía pública en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción tanto en forma aérea como subterránea;
- II. La instalación aérea de líneas de telecomunicación;
- III. Para establecer puestos comerciales de cualquier clase que sea o usarlos con fines conexos a alguna negociación, salvo que haya cumplido con los requisitos señalados por el Reglamento de Uso y Aprovechamiento de la Vía Pública por Prestadores de Servicios con Venta de Alimentos y Bebidas para el Municipio de Guanajuato, así como contar con el permiso de la DGDU, para la colocación de infraestructura;
- IV. Colocar postes fijos o móviles con cadenas para kioscos con fines de publicidad, instalar aparatos o botes de basura, así como elementos que incluyan señalamientos de tránsito y postes de instalaciones aéreas o cualquier otro objeto que entorpezca el libre tránsito en arroyos y aceras;
- V. Para otras actividades o fines que ocasionen molestias a la población, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- VI. Para conducir líquidos por su superficie;
- VII. Para depósito de basura y otros desechos;
- VIII. Construcción de cualquier elemento que obstruya el acceso a predios colindantes; y,
- IX. Para aquellos otros fines que el municipio considere contrarios al interés público.

Responsabilidad civil por daños a terceros por uso de vía pública

Artículo 256. Cuando por la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objetos, sustancias u otras causas se produzcan daños a cualquier servicio público, obras o instalaciones pertenecientes al municipio, que existan en una vía pública o algún otro inmueble de uso común o destinado al servicio público, la reparación inmediata de los daños será por cuenta del propietario del bien.

Si el daño se causa al hacerse uso de un permiso de cualquier naturaleza que haya otorgado la DGDU o DIUGCH, se podrá suspender el permiso hasta que el daño sea reparado.

Alcances legales de los permisos en materia

Artículo 257. Los permisos que la DGDU o la DIUGCH otorguen para la ocupación, uso o aprovechamiento de la vía pública o cualquier otro bien de uso común destinado a un servicio público, no crean derecho real o posesorio. Tales permisos serán siempre revocables, temporales y, en ningún caso, podrán otorgarse con perjuicio de libre, seguro y expedito tránsito o del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados o, en general, de cualquiera de los fines a que estén destinados la vía pública y los bienes mencionados.

Obligación del solicitante para retirar material de la vía pública

Artículo 258. Toda persona que ocupe la vía pública con materiales de construcción, obras o instalaciones, estará obligada a retirarlas o cambiarlas de lugar por su exclusiva cuenta cuando la DGDU o la DIUGCH lo requieran.

En los permisos que por causa justificada la DGDU o la DIUGCH expidan para la ocupación y/o uso de las vías públicas, se indicará el plazo para retirar o trasladar los materiales, las obras o las instalaciones a que se han hecho referencia.

Condicionante para uso de la vía pública por obra pública o privada

Artículo 259. Para ocupar la vía pública en cualquier aspecto de la construcción de una obra, ya sea pública o privada, se requiere autorización de la DGDU o la DIUGCH.

Permanencia temporal de material y escombros en la vía pública

Artículo 260. Los materiales y los escombros podrán colocarse en la vía pública el tiempo mínimo necesario para las maniobras de introducción y extracción del predio, dejando a criterio de la DGDU o la DIUGCH la determinación del área que podrá ocuparse para estos fines, debiendo tramitar obligatoriamente el permiso por parte de la STMT, para que le asigne lugar y horario, para el uso de la vía pública, cuidando que invariablemente quede expedito el tránsito de peatones auxiliándose

con elementos que delimiten, según se establece en el capítulo respectivo de este reglamento.

Los materiales destinados a obras para servicios públicos permanecerán en la vía pública solo el tiempo preciso para la ejecución de esas obras, inmediatamente después de terminadas éstas, los escombros deberán ser retirados.

Condicionantes para elementos constructivos que rebasen el alineamiento de la propiedad

Artículo 261. Los voladizos y salientes de una fachada que rebasen su alineamiento invadiendo la vía pública, quedarán sujetos a las determinaciones emitidas por la DIUGCH, consistentes en:

- I. Ningún balcón se podrá ubicar a menos de 2.5 metros de altura con respecto al nivel de piso terminado de la vía pública inmediata;
- II. Los balcones ubicados podrán sobresalir del alineamiento hasta 0.60 metros, siempre que ninguno de sus elementos esté a menos de dos metros de una línea de transmisión eléctrica, la que deberá ser debidamente protegida antes, durante y al término de la obra, teniendo como longitud máxima 1.50 metros, pudiendo autorizar dimensiones mayores;
- III. Las rejas de protección de vanos ubicados en planta baja podrán sobresalir del alineamiento hasta 0.15 metros;
- IV. Las hojas de las ventanas ubicadas en niveles superiores a la planta baja podrán abrirse al exterior siempre que ninguno de sus elementos esté a una distancia menor de 2.0 metros de una línea de transmisión eléctrica, debidamente protegida;
- V. Las hojas de las ventanas, puertas o rejas de protección en planta baja, no podrán abrir al exterior;
- VI. No se permite el uso de marquesinas. Los volados en entrepiso para crear volumetría no podrán ser mayores de 0.25 metros, quedando al análisis y validación la aceptación de una longitud mayor que justifique la proporción armónica de la fachada; y,
- VII. Cuando la banqueta tenga una anchura menor de 1.50 metros, se fijarán las dimensiones y niveles permitidos para los balcones.

Ocultamiento de tubería para drenado

Artículo 262. Los techos, balcones, voladizos y en general cualquier saliente, deberán drenarse de forma oculta, sin colocar tubería aparente, de manera que se evite la caída libre del agua o en forma de escurrimiento sobre la acera, salvo en caso justificado ante la DIUGCH.

Obligación del solicitante para retiro de elementos en vía pública

Artículo 263. Quien invada la vía pública sin el permiso correspondiente con construcciones o instalaciones aéreas o subterráneas para servicios de telecomunicaciones, drenaje, agua potable, eléctricas, entre otros, el responsable de la ejecución de estos trabajos estará obligado a retirarlas o reubicarlas. En caso de que las instalaciones o construcciones se hayan ejecutado antes de la vigencia de este reglamento, se podrá regularizar su situación, previo análisis de la DIUGCH, pero la ocupación se considerará transitoria y deberá retirarse o reubicarse cuando lo ordene la DGDU.

Ejecución de obras de emergencia

Artículo 264. Las empresas del servicio público podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero están obligadas a dar aviso y solicitar la autorización correspondiente de la DIUGCH en un plazo de tres días, a partir de la fecha en que se inicien dichas obras.

Cuando exista la necesidad de remover o retirar dichas obras, el municipio no estará obligado a pagar cantidad alguna, y el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

Dictamen de medidas administrativas

Artículo 265. La DGDU dictará las medidas administrativas necesarias para mantener, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinado a un servicio público del municipio, así como solicitar a la DGOP o DGSP, el apoyo para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con las disposiciones.

Sección Tercera

Maniobras en la vía pública

Condicionantes para maniobras en vía pública

Artículo 266. Las obras públicas o privadas que de alguna manera obstruyan el libre tránsito de vehículos o de peatones en las vías públicas, deberán ser programadas para su ejecución dentro del horario de tránsito mínimo.

En material de construcción, movimiento de materiales, equipo y herramienta deberá trasladarse empaquetado en costales, ya que por ningún motivo se permitirá su movimiento o depósito a granel en la vía pública. De igual manera el material cualquiera que sea su tipo no podrá permanecer depositado en la vía pública, para efectuar los movimientos autorizados por la DIUGCH.

Condicionante de horario de uso de vía pública para maniobras

Artículo 267. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública durante los horarios que fije la autoridad competente en materia de vialidad y conforme en lo que disponga la normatividad, previamente se deberá tramitar permiso emitido por la DIUGCH.

Señalamiento de elementos y obras por uso de vía pública

Artículo 268. Los escombros, las excavaciones, construcciones y cualquier elemento que impida u obstaculice el tránsito en la vía pública, originado por obras públicas o privadas, será señalado adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día, y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

Condicionantes para colocación de rampas

Artículo 269. Las rampas que se realicen en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos a los predios no deberán entorpecer el paso, causar molestias a los peatones, ni tomar parte del arroyo vehicular, debiendo de sujetarse a la validación de la DGOP o de la DIUGCH quienes podrán prohibirlas, así como ordenar el uso de rampas movibles.

Condicionantes para modificación de pavimento o banquetas

Artículo 270. La ruptura de pavimento o banquetas de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas, requerirá autorización previa de la DIUGCH quien dictará en cada caso las condiciones bajo las cuales las conceda; el solicitante estará obligado a la reconstrucción correspondiente con las mismas características de material y acabado existentes antes de la ruptura, o el pago que se derive de la reparación correspondiente.

Medidas de seguridad

Artículo 271. Siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ella, se aplicarán las medidas de seguridad necesarias para evitar daños o perjuicios a las instalaciones, a los trabajadores o a terceros.

Sección Cuarta

Instalaciones subterráneas y aéreas en la vía pública.

Medidas de seguridad

Artículo 272. Las instalaciones subterráneas, los servicios públicos de telefonía, redes de datos, televisión por cable, alumbrado, energía eléctrica, gas, semáforos y cualquier otra, deberán localizarse preferentemente a lo largo de las banquetas o camellones y cumplir con la normatividad que en cada caso sea aplicable. Cuando se localicen en las banquetas, deberán estar por lo menos a 0.50 metros del alineamiento oficial de los predios colindantes.

La DGDU, podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas o aéreas fuera de los sitios descritos en el párrafo anterior cuando la naturaleza de las obras así lo requiera, para ello, revisará y, en su caso, validará de manera general los criterios que deberá cumplir ese tipo de instalaciones de acuerdo a la zona de su ubicación dentro del área urbana y su localización en relación con las demás instalaciones existentes, incluyendo al menos el lugar y posición dentro del arroyo o banqueta, separación y protecciones necesarias, así como profundidades mínimas y máximas.

Instalaciones aéreas

Artículo 273. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para tal efecto. Dichos postes se localizarán dentro de la banqueta a una distancia mínima de 0.20 metros respecto del borde interno de la guarnición, cuando el ancho de la banqueta lo permita.

En el caso de que la colocación del poste no deje el ancho de las banquetas suficiente para el tránsito de personas, el poste deberá instalarse inmediatamente después de la guarnición. En las vías públicas donde no existan las banquetas, los interesados solicitarán a la DAU el trazo de guarnición.

Cuando por razones de mantenimiento de las instalaciones aéreas requieran el retiro de una parte o la totalidad de un volado de la vía pública o área verde, la dependencia responsable de este mantenimiento deberá solicitar autorización a la DGDU para poder realizar esas obras.

En los casos en que sea necesaria la fijación de cables sobre paramentos o fachadas esto se hará de forma que no dañe o afecte los elementos de la misma (cornisas dinteles, elementos ornamentales y estructurales, piezas de cantera, entre otros), así como la fisonomía del entorno, previa autorización del propietario de los inmuebles afectados y validación de la DIUGCH.

Apoyos para ascensos a instalaciones

Artículo 274. Los cables de retenidas, las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usan para ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de 3.00 metros de altura sobre el nivel de la banqueta.

Identificación de postes e instalaciones

Artículo 275. Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por la dependencia que los coloca, con señalización que apruebe la DGDU.

Obligación de los propietarios para conservar postes e instalaciones en vía pública

Artículo 276. Los propietarios de postes o instalaciones colocados en la vía pública están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos o sustituirlos cuando lo requiera la DGDU.

Retiro o cambio de postes e instalaciones

Artículo 277. El municipio a través de la DGDU, podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o cable en desuso, acomodo de cables en líneas aéreas sobre postes o instalaciones a cuenta de los propietarios, por razones de seguridad, afectación a la imagen urbana, modificación a la anchura de las banquetas o ejecución de cualquier obra en la vía pública que así lo requiera. Si no lo hiciera dentro del plazo que se les fije, el propio municipio lo ejecutará a costa de dichos propietarios.

No se permitirá colocar postes o instalaciones en las banquetas cuando con ellos se impida la entrada a un predio. Si el acceso al predio se construye estando ya colocado el poste o la instalación, podrán ser reubicados a solicitud del propietario quien deberá realizarlo previo acuerdo con la empresa operadora responsable y los gastos que se generen por la reubicación serán cubiertos por el propietario del predio.

Obligación de las empresas para dar mantenimiento a postes e instalaciones en vía pública

Artículo 278. Las empresas de telecomunicaciones estarán obligadas a darle mantenimiento a las instalaciones y retirar el cable en desuso al menos dos veces al año, estas actividades serán coordinadas y validadas por la DIUGCH.

Instalaciones telefónicas de voz y datos

Artículo 279. Para la colocación de cableado o cualquier otro aditamento en fachadas deberá disponerse de la autorización del propietario, el permiso expedido por la DIUGCH y la opinión del INAH para edificios catalogados.

Sección Quinta

Redes cableadas para televisión

Presentación de especificaciones técnicas y calendario anual de mantenimiento

Artículo 280. Para la instalación de redes de televisión o comunicación, deberán presentarse las especificaciones técnicas del sistema empleado que complementen y justifiquen la propuesta, teniendo cuidado en todo momento de no afectar la fisonomía del Municipio, especialmente en las zonas catalogadas como patrimonio

de la humanidad, utilizando ductos ocultos, y contando siempre con el permiso de los propietarios, de la DIUGCH, la opinión del INAH y la normativa que aplique en la materia.

En el caso de las empresas telefónicas y redes cableadas para televisión, deberán presentar ante la DIUGCH un calendario anual de mantenimiento y retiro de cableado obsoleto.

Sección Sexta

Demoliciones

Información a presentarse en solicitud de demolición

Artículo 281. La solicitud de la demolición total o parcial de cualquier inmueble, deberá ser complementada por la siguiente información:

- I. Indicar las razones que justifican la demolición;
- II. Programa detallado de demolición en el que indique el orden en que se demolerá el inmueble;
- III. Documento con condicionantes emitido por las autoridades correspondientes en materia de vialidad, transporte, medio ambiente y disposición final para el proceso de demolición y disposición;
- IV. Los medios mecánicos que se emplearán;
- V. Las medidas de seguridad que se tomarán para realizar dichos trabajos;
- VI. Para los edificios considerados patrimonio histórico, artístico o catalogado como bien sujeto a protección especial, se deberá presentar la opinión de la autoridad federal o local correspondiente;
- VII. La solicitud se ingresará en el formato de aviso de obra menor cuando sea riesgo de colapso, avalado con dictamen de Protección Civil;
- VIII. A efecto de garantizar el pago de daños a terceros el solicitante deberá entregar póliza de seguro de responsabilidad civil y daños a terceros que cubran todo aquello que resulte del proceso de demolición; y
- IX. Realizar el pago de derechos correspondiente, ante la Dirección de Ingresos adscrita a la Tesorería Municipal.

Cumplidos los requisitos anteriores la DIUGCH, emitirá la aprobación respectiva. En el caso de los edificios considerados patrimonio histórico, artístico o catalogado una vez que se lleve a cabo la demolición del inmueble y se haga un nuevo proyecto en el predio, será necesario apegarse a la normativa vigente en referencia al CUS y COS, ya que al tratarse de obra nueva debe cumplir con los requisitos.

Medidas de seguridad para proceso de demolición

Artículo 282. Durante el proceso de demolición se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se causen daños o molestias a personas, construcciones vecinas, vía pública o a otros bienes.

Si se emplean vigas, armaduras, estructuras o cualquier otro medio para protección de las construcciones colindantes a las obras de demolición, se tendrá cuidado de que estos elementos no causen daño o provoquen esfuerzos que puedan perjudicar las construcciones o a la vía pública.

Se deberá humedecer previamente los elementos a demoler a efecto de que se genere la menor cantidad de polvo, así mismo se deberán de mantener húmedos durante su acumulación, carga y acarreo con el mismo fin, deberá de utilizarse agua tratada para humedecer el material, queda prohibido utilizar agua potable.

Equipamiento a utilizar para demolición

Artículo 283. Los trabajadores deberán efectuar la demolición usando el equipo de protección, máscaras contra polvo, caretas, cascos, guantes, botas, redes o cualquier otro que sea necesario de acuerdo con el tipo de demolición y con la normatividad en materia de riesgo y protección civil.

Restricción en uso de explosivos

Artículo 284. Se prohíbe el uso de explosivos para llevar a cabo demoliciones en la zona urbana, así como en la rural cuando en esta última existan construcciones dentro de un radio menor de 50 metros.

Excepcionalmente, previa justificación de la necesidad de su uso, la DIUGCH podrá autorizar el empleo de explosivos en las demoliciones, bajo la exclusiva responsabilidad del perito especializado respectivo, presente el proceso de manejo de explosivos por un especialista certificado, debiendo tomar las medidas necesarias para evitar daños y cuando previamente se haya acreditado contar con el permiso para adquisición y uso de explosivos con el fin indicado, otorgado por la Secretaría de la Defensa Nacional, en ejercicio de sus atribuciones.

Criterios para retiro de desechos y escombros por demolición

Artículo 285. Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición autorizada deben ser retirados en su totalidad en el plazo que determine la DIUGCH y bajo las condiciones que establezcan las autoridades correspondientes en materia de vialidad, transporte, medio ambiente y disposición final.

- I. No se autoriza como material de relleno el escombros generado de una obra conforme a la normatividad ambiental.

- II. Su disposición a la orilla de ríos u arroyos.
- III. En la vía pública en contravención a lo dispuesto en este Reglamento.

Sección séptima. Trazos y colindancias

Criterios para el trazo de ejes

Artículo 286. Antes de iniciar una construcción el propietario o el perito especializado, conforme al permiso otorgado, deberá de verificar el trazo del alineamiento del predio, con base al levantamiento topográfico y las medidas del resto del perímetro cotejada con el documento que acredite la propiedad, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes al proyecto arquitectónico; en caso contrario deberá notificar a la DIUGCH para determinar lo procedente.

Posteriormente, se trazarán los ejes principales del proyecto, refiriéndolos a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que contenga el levantamiento topográfico del predio exigen un ajuste entre las distancias de los ejes consignados en los planos arquitectónicos, podrán hacerse sin modificar los cálculos siempre que el ajuste no incremente ningún claro más del uno por ciento ni lo disminuya más del uno por ciento. En estos casos deberán modificarse los planos constructivos:

La posición de los ejes de los elementos de la construcción, no diferirán respecto a la posición considerando el material empleado en:

- I. Dos milímetros en estructuras metálicas;
- II. Un centímetro en construcciones de concreto;
- III. Dos centímetros en construcciones de mampostería y;
- IV. Tres centímetros en construcciones de madera.

Separación de colindancias

Artículo 287. Las construcciones nuevas deberán separarse de la colindancia con los predios vecinos en una distancia mínima de 1.5 centímetros; las separaciones deberán protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales, se deberá considerar dentro del tapajuntas que se vaya direccionando hacia el drenaje, para evitar filtraciones.

Capítulo cuarto.
Del carácter y fisonomía del municipio de Guanajuato
Sección Primera
Disposiciones y normas generales

Atribución en materia de preservación de la fisonomía

Artículo 288. La preservación de la fisonomía de la ciudad de Guanajuato, Gto., y su Municipio corresponde a la DGDU, de manera conjunta con el Consejo para la Protección del Patrimonio del Municipio de Guanajuato.

**Interés y utilidad pública del patrimonio que conforma el carácter
y fisonomía**

Artículo 289. Se considerará de interés y de utilidad pública la investigación, preservación, protección, conservación, custodia, restauración y operación de los monumentos históricos o artísticos, así como las plazas, plazuelas, fuentes, parques, jardines, calles, callejas y callejones, y cuanto se relacione con la fisonomía e imagen de la ciudad y lugares aledaños de conformidad con las normas internacionales.

Determinación normativa de bienes, zonas y monumentos

Artículo 290. Los bienes, zonas y monumentos históricos, artísticos o arqueológicos, son los que con tal carácter se determinan conforme a lo dispuesto en la Ley Federal sobre Zonas y Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos.

Los bienes que constituyen parte del patrimonio cultural urbano, arquitectónico y natural, son los determinados conforme a la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Guanajuato y al Inventario del Patrimonio Municipal de Guanajuato.

Competencia en materia de otorgamiento de permisos de construcción

Artículo 291. Toda obra de construcción, reconstrucción, modificación o mantenimiento de los inmuebles que afecte su aspecto físico exterior, así como el que se haga en parques, calles o lugares públicos, requiere del permiso expedido para tal efecto por la DIUGCH.

En el caso de bienes declarados conforme a la normatividad federal requieren las autorizaciones de las autoridades federales competentes.

Conforme a la normatividad del Municipio de Guanajuato, a través de la DGDU podrá suscribir con las autoridades federales y estatales competentes suscribir los convenios de coordinación necesarios para la protección de los bienes sujetos a la normatividad en materia de protección del patrimonio histórico, artístico, arqueológico, cultural urbano, arquitectónico y natural.

Criterios para ejecutar acciones de construcción

Artículo 292. Para ejecutar cualquier construcción en el Municipio de Guanajuato se requiere de la autorización de la DIUGCH, ya se trate de construcción nueva, demolición, modificación, restauración y ampliación que modifiquen el contexto urbano característico; y en general, ante cualquier alteración al paisaje de la Ciudad, deberán tomarse en cuenta los antecedentes históricos del edificio, aspectos fisonómicos, uso del suelo e influencia al entorno.

La colocación aditamentos exteriores como antenas, celdas solares, tinacos, terrazas, carpas, lonas o cualquier otro tipo de instalación de estructuras sobre los inmuebles.

En caso de ser necesario la DIUGCH, solicitará la presentación del estudio de impacto visual y estudio de imagen urbana.

Protección visual del patrimonio edificado

Artículo 293. No podrán edificarse construcciones que impidan la visibilidad de uno o más inmuebles considerados monumentos con valor artístico e histórico.

Asesoría en materia de desarrollo constructivo

Artículo 294. La DIUGCH podrá proporcionar asesoría a los particulares para la reconstrucción, modificación, conservación o restauración de edificaciones catalogadas o históricas.

Ocultamiento de servicios e instalaciones

Artículo 295. La infraestructura de servicios e instalaciones, tales como tendedores, bajadas de agua pluvial, descargas de drenaje, bodegas provisionales, entre otros, no deberán colocarse de manera visible, cuando impacten negativamente en la fisonomía de la Ciudad y paisaje urbano en general, y antes de realizar cualquier instalación se deberá contar con el permiso correspondiente.

Cobro de derechos por servicios en materia

Artículo 296. Los registros, concesiones, autorizaciones, permisos, dictámenes técnicos y periciales que proporciona la DGDU causarán derechos, de conformidad con la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, mismos que deberán ser cubiertos por el propietario del inmueble.

Condicionante para desplazamiento total o parcial de un inmueble catalogado

Artículo 297. En ningún caso será permitido el desplazamiento de la totalidad o parte de un inmueble catalogado, salvo cuando la conservación del mismo lo exija y cuando por razones de interés nacional o internacional dicho desplazamiento se justifique.

**Obligación de uso de servicios profesionales en materia de
asesoría y dirección de trabajos de conservación o restauración**

Artículo 298. Cuando la DGDU o los gobiernos Federal, Estatal o Municipal realicen obras de conservación o restauración, estarán obligados a utilizar los servicios profesionales de restauradores, antropólogos, arquitectos, historiadores, ingenieros topógrafos y civiles, que sean peritos restauradores registrados ante la DGDU o corresponsables, con la finalidad de que asesoren o dirijan los trabajos materiales y protejan la fisonomía de la Ciudad de Guanajuato y lugares aledaños.

**Destino de productos realizados por servicios profesionales
prestados por dependencia municipal**

Artículo 299. Cuando los servicios profesionales a que se refieren los artículos anteriores sean prestados por alguna dependencia municipal, los productos que se recauden deberán ser destinados a la protección de la fisonomía de la Ciudad.

**Sección Segunda
De las zonas para las restricciones de los aspectos urbanísticos
y arquitectónicos**

Identificación de zonas

Artículo 300. Son aquellas a las que deberán sujetarse las construcciones que se pretendan realizar en el municipio de Guanajuato, las cuales se apegarán a lo establecido en las normas Federales, Estatales y Municipales; las cuales se clasifican de la siguiente manera:

- I. Zona de Monumentos Históricos;
- II. Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales;
- III. Zona de entorno urbano;
- IV. Zona de contexto natural y paisaje; y
- V. Zona de expansión y crecimiento urbano.

La referencia visual de estas zonas se identifica como anexo 1.

Identificación y conformación de aspectos urbanísticos

Artículo 301. Se considerarán aspectos urbanísticos aquellos elementos de la Ciudad que conforman su imagen y son de uso común y se deberán de sujetar a lo dispuesto por el presente reglamento de acuerdo a lo siguiente:

- I. Traza y Lotificación.
 - a) Zona de Monumentos Históricos: Se deberá conservar y salvaguardar la traza y lotificación, la intervención de inmuebles o espacios públicos, ubicado en esta zona, quedará sujeta a la autorización o permiso

correspondiente y se realizarán obras para conservar los inmuebles catalogados ubicados dentro de esta zona, respetando en todo caso el partido original de los inmuebles, así como la lotificación que originó su ubicación y en lo posible rescatarla.

Para restaurar, remodelar, rehabilitar, reestructurar o mantener un inmueble, pretendiendo cambiar su uso original, deberá obtener el permiso correspondiente, para lo que presentará un estudio basado en antecedentes históricos, del uso original del inmueble y en particular de la zona de su ubicación y su probable uso a futuro, así como la licencia de factibilidad de uso de suelo;

- b) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales: Las intervenciones a inmuebles o sitios comprendidos en esta zona deberán guardar una relación acorde con el entorno de su ubicación, y estarán sujetas al permiso correspondiente expedido por la DIUGCH;
- c) Zona de entorno urbano: Quedarán limitadas a pequeñas variaciones, de tal forma que resulte poco notorio el efecto al paisaje y entorno del sitio de ubicación, debiendo respetar la posibilidad de visuales panorámicas, apegándose a las densidades de construcciones aprobadas;
- d) Zona de contexto natural y paisaje: Se deberá respetar la conformación topográfica natural, así como los accidentes naturales, respetando e integrando al proyecto respectivo las visuales panorámicas, tanto de la zona urbana, como de la zona natural; y,
- e) Zona de expansión y crecimiento urbano: Podrán realizarse proyectos de todo tipo de traza y lotificación, siempre que para eso se ajusten al programa municipal y demás disposiciones.

II. Imagen urbana y contexto.

- a) Zona de Monumentos Históricos: Solo se podrán ejecutar acciones tendientes a conservar las características propias del lugar de ubicación del inmueble o sitio, así como las de los inmuebles que forman parte del contexto;
- b) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales: Las construcciones ubicadas en esta zona quedan restringidas para obras de modificación y guarden relación con las características, tipos, proporción, escala y dimensiones predominantes;
- c) Zona de entorno urbano: Las construcciones ubicadas en esta zona quedan restringidas para obras de modificación y guarden relación con las características, tipos, proporción, escala y dimensiones predominantes; se refiere a un área geográfica caracterizada por una alta concentración de población, infraestructura desarrollada y actividades económicas diversas;

- d) Zona de contexto natural y paisaje: Las construcciones quedarán condicionadas en cuanto a características, proporciones, escala y dimensiones preponderantes, evitando impactos negativos sobre las características del entorno natural; y,
- e) Zona de expansión y crecimiento urbano: Las construcciones quedan libres en cuanto a diseño y construcción, en tanto cumplan las normas en su planeación y se armonicen con el contexto de su ubicación.

III. Paisaje y volumetría.

- a) Zona de Monumentos Históricos: A fin de cuidar y conservar el paisaje en que se encuentra inserto el inmueble o sitio por afectar, se deberá de preservar la volumetría existente, y en su caso, se podrán sustituir en igualdad de condiciones, para no alterar el paisaje urbano;
- b) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales: Las construcciones quedan sujetas a conservar las proporciones y dimensiones predominantes, por lo que no se podrá tener, en ningún caso, un desnivel mayor de un entrepiso entre construcciones colindantes;
- c) Zona de entorno urbano: La volumetría de las construcciones en esta zona quedará condicionada al análisis previo para su aprobación, ajustándose a lo dispuesto en el párrafo anterior y a las densidades de construcción aprobadas; y cuidando no rebasar los coeficientes de utilización, ocupación y absorción del suelo de acuerdo a la densidad habitacional correspondiente.
- d) Zona de contexto natural y paisaje: Las construcciones deberán respetar las características del contexto natural, integrándose o mimetizándose con él, sin destacar, preponderar o afectar el paisaje natural y cuidando no rebasar los coeficientes de utilización y ocupación del suelo de acuerdo a la densidad habitacional correspondiente; y
- e) Zona de expansión y crecimiento urbano: Esta zona queda exenta de condición, procurando en lo posible, una integración al paisaje natural de toda obra que en ella se realice, cuidando no rebasar los coeficientes de utilización, ocupación y absorción del suelo de acuerdo a la densidad habitacional correspondiente.

IV. Mobiliario Urbano.

- a) Zona de Monumentos Históricos: Por razones de conservación y protección a las características del aspecto urbano, todo mobiliario que se ubique en la vía pública o de frente a ella, será diseñado y realizado de manera especial, debiendo contar para ello con la autorización de la DIUGCH, y cuando corresponda la autorización del INAH;
- b) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales: Para esta zona se deberá adaptar el mobiliario a las características predominantes de la zona de ubicación conservando su armonía;

- c) Zona de entorno urbano: En esta zona se considera indistinto el tipo y modelo del mobiliario urbano, pudiendo utilizar los modelos comerciales, cuidando su operatividad y función, procurando que en la zona exista el mismo tipo de mobiliario;
- d) Zona de contexto natural y paisaje: El mobiliario deberá ser de diseño contemporáneo, pero con volumetría y diseño sencillos, de manera que no represente un impacto visual sobre las características del entorno natural; y,
- e) Zona de expansión y crecimiento urbano: Queda permitido el uso de todo tipo de mobiliario urbano, siempre que sea de las mismas características en la zona.

V. Instalaciones y Servicios Públicos.

- a) Zona de Monumentos Históricos. A fin de mantener la prestación de los servicios urbanos y de atención al público, conservando su función y operatividad, su diseño y construcción deberá obedecer a un especial tratamiento y serán sujetos de reposición, mejoramiento y modernización, permaneciendo ocultas las que se resolvieron de esa manera y deberán de ocultarse las que aún permanezcan visibles que alteren o deterioren la fisonomía de la Ciudad, con la previa autorización de la DIUGCH, en la que se deberá de considerar la protección de la Ciudad como premisa de fundamentación para su otorgamiento;
- b) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales: Toda la infraestructura y servicios urbanos deberán construirse en forma oculta, o de manera que no se aprecien en la fisonomía del paisaje o del inmueble motivo de intervención, adaptándose a las condiciones de calles, callejones y plazuelas;
- c) Zona de entorno urbano: Podrán ser de tipo estándar ajustándose a lo dispuesto por las normas y reglamentos en la materia;
- d) Zona de contexto natural y paisaje: La infraestructura y los servicios urbanos en las áreas colindantes con accidentes topográficos de valor paisajístico, deberán construirse en forma oculta o ubicados de tal manera que no se aprecien impactos visuales sobre el contexto natural; y,
- e) Zona de expansión y crecimiento urbano: Quedan libres de condición especial en esta zona para su desarrollo moderno y acorde a su época, previa sujeción a la normatividad en la materia.

VI. Nomenclatura.

- a) Zona de Monumentos Históricos: La identificación de calles, callejones, plazas y sitios públicos, así como la señalización de todo tipo, quedan sujetas a una estrecha conservación y mantenimiento para salvaguardar su existencia, por lo menos, en las condiciones en que actualmente se encuentran y en los casos de reposición, mejoras

- o nueva creación, su diseño y construcción será de forma especial tratando en todo lo posible de conservar los estilos y prototipos propios de la Ciudad, considerando los ejemplos que aún perduran en su zona urbana tradicional y siguiendo, en todo caso, la aplicación de proporciones, materiales y procedimientos constructivos manifiestos;
- b) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales: Se deberá de repetir el tipo existente en la construcción o colocación de numeración y nomenclatura, avisos y letreros que se requieran;
 - c) Zona de entorno urbano: Podrá ser libre en su forma, diseño y construcción, cuidando de no obstaculizar la visibilidad de la calle, andador o panorámica de la Ciudad, ni se constituyan formas extrañas al paisaje urbano; y,
 - d) Zona de contexto natural y paisaje; y Zona de expansión y crecimiento urbano: Podrá ser de diseño contemporáneo, pero de formas sencillas, cuidando que no se obstaculice la visibilidad de las vialidades o andadores, así como de manera especial, las vistas panorámicas de la Ciudad o del contexto natural, ni constituyan formas agresivas para esos entornos.

VII. Anuncios y Aparadores.

- a) Zona de Monumentos Históricos: Queda prohibido el uso de anuncios que emitan luz propia, aun cuando se coloquen a través de los cristales de aparadores, así como anuncios luminosos desde el interior del inmueble que sean visibles al exterior. Todo tipo de anuncios, comerciales o informativos y todo tipo de escaparates, exhibidores o aparadores, serán sujetos de control, mediante la autorización correspondiente y se sujetarán al criterio de conservar las características existentes o de presentar un diseño especial en que se considere la integración al contexto y medio en que se localicen; no se autorizará publicidad sobre los cristales de los aparadores, respetando las disposiciones de este reglamento, tampoco se autoriza la integración de cortinas metálicas en fachadas;
- b) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales: En lo relativo a este rubro se deberán de conservar las características predominantes en esta zona, admitiendo las variantes que no contrasten con su entorno, respetando las disposiciones de este reglamento;
- c) Zona de entorno urbano: Su realización quedará condicionada al uso del suelo y a la autorización correspondiente, evitando en todo caso la incompatibilidad de actividades, por lo que su autorización requerirá del visto bueno para el uso del suelo y posteriormente a la autorización de su diseño y construcción respetando las disposiciones de este reglamento;
- d) Zona de contexto natural y paisaje: Su realización quedará condicionada a la prevención de que no se obstaculice la visibilidad

de las calles o andadores, así como las vistas panorámicas de la Ciudad o del contexto natural y para que no constituyan formas agresivas para dichos entornos; y,

- e) Zona de expansión y crecimiento urbano: Esta zona se sujetará a las disposiciones que en materia de planeación urbana estén vigentes, requiriéndose previamente la expedición del visto bueno relativo al uso y destino del suelo y de resultar procedente, se expedirá la autorización para anunciar la actividad aprobada o la exhibición de los productos respectivos, respetando las disposiciones de este reglamento.

VIII. Medio Ambiente.

- a) Toda acción de intervención a un sitio o inmueble ubicado en cualquier zona de la ciudad le será aplicable en lo conducente las normativas en materia ambiental, de tal manera que se apliquen los conceptos de sustentabilidad de dichas normas.
- b) En todos los casos de áreas verdes, de recreación, esparcimiento, ornato y protección ambiental, se deberá de conservar preferentemente el número de especies existentes, y en lo posible mejorar y enriquecer el patrimonio de la ciudad en ese aspecto.
- c) Es de especial consideración el conservar los huertos y zonas arboladas, vestigios de haciendas que existan aún en la mancha urbana, considerando conservar preferentemente las especies existentes.

Sección Tercera

De las restricciones a los aspectos arquitectónicos

Consideración de aspectos arquitectónicos

Artículo 302. Se consideran aspectos arquitectónicos los elementos que componen y caracterizan a un inmueble destinado para fines públicos o privados, y que por su presencia en la estructura de la ciudad, forman parte del paisaje urbano, por lo que su regulación es del orden común.

Condicionantes para construcción de acuerdo a tipología de elementos arquitectónicos

Artículo 303. Las construcciones nuevas podrán realizarse de acuerdo a las condiciones que para cada una de las zonas se establecen en el presente reglamento

Para efecto de establecer los conceptos arquitectónicos permitidos y auxiliar a la población en el cumplimiento de las normas contenidas en este reglamento, la DGDU podrá elaborar un catálogo de tipología de los elementos arquitectónicos que se deban de utilizar en el diseño y realización de toda edificación nueva, las cuales

además sólo podrán realizarse de acuerdo a las condiciones que para cada una de las zonas se estipulan de la siguiente manera:

I. Proporciones.

- a) Zona de Monumentos Históricos: Debido a su valor patrimonial, a la Declaratoria Federal que la protege y a su estado de conservación, cualquier nueva edificación estará sujeta a la aprobación previa del proyecto correspondiente. El objetivo es salvaguardar la integridad del centro histórico y preservar sus características esenciales en beneficio de la sociedad actual y futura;
- b) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales: En estas áreas será posible autorizar nuevas construcciones, siempre y cuando se respete el entorno urbano, empleando o replicando los elementos de diseño y técnicas constructivas predominantes en la zona, de modo que se garantice la armonía visual y arquitectónica con el patrimonio existente;
- c) Zona de entorno urbano: Para el desarrollo de nuevas edificaciones en esta zona, se sujetarán a lo dispuesto en el párrafo anterior y considerando las condiciones de la propia zona, se deberá de limitar a los factores que se indiquen en el REZUDS, pudiéndose justificar el exceso de ocupación de la construcción con un estudio de asoleamiento a consideración de la DIUGCH;
- d) Zona de contexto natural y paisaje: Se deberá dar preponderancia a las áreas verdes abiertas, evitando la construcción de elementos arquitectónicos masivos, así como las cercas o vallas ciegas o de gran altura que afecten las visuales panorámicas hacia la zona urbana o de valor paisajístico del contexto natural; y, ajustándose a los factores que se indiquen en el REZUDS, pudiéndose justificar el exceso de ocupación de la construcción con un estudio de asoleamiento a consideración de la DIUGCH.
- e) Zona de expansión y crecimiento urbano: Para el desarrollo de todo tipo de construcción o edificación nueva, se podrá diseñar o aplicar cualquier tipo de material o sistema constructivo, ajustando los factores que se indiquen en el REZUDS, pudiéndose justificar el exceso de ocupación de la construcción con un estudio de asoleamiento a consideración de la DIUGCH, siempre que no constituya alteración al equilibrio del medio ambiente y se apeguen a la regulación del presente reglamento.

II. Alturas.

- a) Las alturas de las nuevas construcciones no rebasarán las de los elementos naturales que den marco a las áreas de expansión, siempre que estos tengan un valor significativo;

- b) Para la altura máxima se deberá tomar en cuenta lo establecido en el REZUDS, así como el ancho de la vía pública en el sitio, la conformación del nivel del terreno natural, los niveles con que cuentan las construcciones colindantes; y
- c) En ningún caso se podrá autorizar la construcción de cualquier elemento arquitectónico, estructural, ornamental o de cualquier otra instalación, solicitada como provisional o permanente por encima de la altura máxima determinada a partir de la consideración y análisis de los criterios citados en los incisos anteriores; será requisito indispensable que el solicitante presente un estudio de imagen urbana, tanto desde la vía pública, como desde las colindancias en las que demuestre que no se obstruye el asoleamiento y la ventilación de los predios vecinos. Este estudio deberá ser realizado por el perito especializado.

III. Vanos / Macizos

- a) Por ningún motivo se autorizarán ventanas a colindancias, salvo previa autorización por escrito del vecino colindante que acredite el derecho de dominio.
- b) Zona de Monumentos Históricos: Los inmuebles localizados en esta zona se consideran sujetos de conservación integral. Toda modificación que implique alteración de vanos y macizos únicamente podrá autorizarse en casos excepcionales y mediante resolución expresa de la DIUGCH, con el fin de garantizar la preservación del patrimonio histórico;
- c) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales; y Zona de entorno urbano. Preferentemente se conservarán los existentes y en caso de nuevas edificaciones se deberá imitar la tipología predominante o, introducir variantes que satisfagan las condiciones de que predomine el macizo y los vanos presenten la porción de 1 a 1, 1 a 2 o mayor, siempre en posición vertical y con forma rectangular, sin curvaturas;
- d) Zona de contexto natural y paisaje. Considerando que las edificaciones en esta zona serán visibles desde una gran parte de la zona urbana es necesario que el diseño de sus fachadas coadyuve a destacar la peculiar imagen urbana de la ciudad de Guanajuato y de sus minas anexas, mediante una arquitectura contemporánea de líneas sencillas, pero que retome e integre en su expresión plástica algunas invariantes tipológicas presentes en las edificaciones más representativas de la ciudad, principalmente en lo relativo a los vanos y los macizos; y
- e) Zona de expansión y crecimiento urbano: En las áreas que corresponden a esta zona será posible el diseño libre en relación y composición de vanos y macizos, siempre que se apeguen a la normatividad en materia de construcción.

IV. Fachadas / Elementos de Ornato

- a) Zona de Monumentos Históricos: Las fachadas y ornamentos de los inmuebles ubicados en esta zona deberán conservar sus características originales. Cualquier modificación estará sujeta a autorización de la DIUGCH, obligándose el propietario a mantenerlas enrejadas y pintadas hacia el exterior conforme a las disposiciones aplicables;
- b) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales: En construcción nueva, la integración de la fachada al contexto urbano se deberá de igualar o tomar en cuenta los elementos existentes, obligándose el propietario a enjarrarlas y pintarlas hacia el exterior;
- c) Zona de entorno urbano: Se podrán incorporar otros tales como columnas, arcos, tejados, balaustradas, cornisas, guardapolvos, voladizos, balcones u otros, siempre que no predominen en el entorno inmediato y su presencia se aprecie solamente en el sitio de ubicación o al interior del inmueble, sin vista panorámica, obligándose el propietario a enjarrarlas y pintarlas hacia el exterior;
- d) Zona de contexto natural y paisaje: Las fachadas y los elementos ornamentales de las edificaciones deberán ser de diseño sencillo de manera tal, que no representen un impacto en el paisaje urbano, ni un punto de focalización visual, permitiendo que predominen las características del entorno natural; y,
- e) Zona de expansión y crecimiento urbano: El diseño de fachadas será sin restricciones, solamente debiendo respetarse las restricciones generales que se contienen en el presente Reglamento, teniendo el edificador la obligación en todo caso de enjarrarlas y pintarlas hacia el exterior.

V. Recubrimientos / Textura / Color

- a) Zona de Monumentos Históricos: Preferentemente se conservarán las características originales de los inmuebles. En caso de mantenimiento, resane o pintura, deberán emplearse recubrimientos, colores y texturas adecuados, especialmente en las superficies visibles desde el exterior. Cualquier actuación que contravenga lo dispuesto en este reglamento podrá ser objeto de requerimiento por parte de la DGDU para asegurar el cumplimiento de lo establecido en el presente inciso;
- b) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales: En cualquier obra de restauración, remodelación o nueva se deberá conservar e igualar el color y la textura que presenta el inmueble existente o los inmuebles colindantes y cercanos a la obra;
- c) Zona de contexto natural y paisaje: Los recubrimientos, texturas y colores de las fachadas y de otros elementos arquitectónicos, deberán integrarse al contexto natural, de manera tal que no representen un

impacto visual, permitiendo que predominen las características del entorno natural; y,

- d) Zona de expansión y crecimiento urbano: No habrá restricciones para el diseño de recubrimientos, texturas y color en esta zona.

VI. Techos

- f) Zona de Monumentos Históricos: Debido a su valor patrimonial, a la Declaratoria Federal que la protege y a su estado de conservación, cualquier nueva edificación estará sujeta a la aprobación previa del proyecto correspondiente. El objetivo es salvaguardar la integridad del centro histórico y preservar sus características esenciales en beneficio de la sociedad actual y futura;
- a) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales: En estas áreas será posible autorizar nuevas construcciones, siempre y cuando se respete el entorno urbano, empleando o replicando los elementos de diseño y técnicas constructivas predominantes en la zona, de modo que se garantice la armonía visual y arquitectónica con el patrimonio existente;
- b) Zona de entorno urbano: Solo por excepción se podrán construir techos inclinados que no sean visibles en el paisaje e imagen de la ciudad, pudiendo ubicarse en el interior de la edificación, sin vista panorámica;
- c) Zona de contexto natural y paisaje: Los techos y cubiertas deberán integrarse al contexto natural, de manera tal que no representen un impacto visual, permitiendo que predominen las características del entorno natural; y,
- d) Zona de expansión y crecimiento urbano: No tendrá restricciones en cuanto al diseño de techos en esta zona.

VII. Restauración de Inmuebles. Serán sujetos a restauración en sus diversas interpretaciones y concepciones, los inmuebles en su totalidad o en parte de la edificación, y se hará conforme a lo siguiente:

- a) Zona de Monumentos Históricos: Tratándose de la zona de mayor valor patrimonial, histórico, artístico y material, los inmuebles existentes podrán ser sujetos de reconstrucción, restauración, adecuación, conservación, mantenimiento o ampliaciones mínimas, por lo que se apegarán en todo lo procedente a lo establecido en este reglamento, previa aprobación de la DIUGCH y de ser necesario ante la autoridad competente en la materia.
- b) Zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales: Los inmuebles ubicados en esta zona, sujetos a cualquier tipo de intervención, deberán respetar la tipología y las características predominantes tanto del inmueble objeto de intervención como de los colindantes. Todas las acciones deberán ajustarse a lo dispuesto en este reglamento,

contando previamente con la aprobación de la DIUGCH y, en su caso, de la autoridad competente en la materia;

- c) Zona de entorno urbano: En lo relativo a la restauración o realización de algún otro tipo de intervención en edificios existentes se deberán de conservar los vestigios o ruinas de instalaciones mineras antiguas que se encuentren aparentes u ocultas, así como cualquier resto de tipo arqueológico se recomienda recurrir a la tipología predominante previa aprobación de la DIUGCH y de ser necesario ante la autoridad competente en la materia.
- d) Zona de contexto natural y paisaje; y Zona de expansión y crecimiento urbano: Los materiales y los procedimientos constructivos podrán ser tradicionales o contemporáneos, pero siempre deberán integrarse al contexto natural, de manera que no representen un impacto visual, permitiendo que predominen las características del entorno natural.

Estudio de imagen urbana

Artículo 304. El estudio de imagen urbana será requerido cuando se pretenda alterar el entorno inmediato mediante la integración de una nueva construcción y estará sujeto a lo que determine la DIUGCH para la procedencia del permiso correspondiente. Dicho estudio deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

- I. Datos del predio: Descripción, domicilio, croquis de ubicación, nombre del propietario, objeto del estudio.
- II. Montaje del volumen en proporciones reales, del proyecto de intervención que se solicita.
- III. Vista del montaje con proporciones reales desde distintos puntos dentro de la zona donde se pretende regularizar y vista desde el contexto inmediato en donde se ubicará la construcción.
- IV. Comparativa con los volúmenes, tipología y altura de las construcciones aledañas
- V. El estudio deberá ser elaborado y firmado por un perito especializado en proyectos o restaurador según sea el caso.
- VI. Conclusiones.

Capítulo Quinto

Proyecto ejecutivo.

Sección Primera

Tipos de Proyectos

Definición de proyecto ejecutivo

Artículo 305. El proyecto ejecutivo es el conjunto de planos, modelos digitales y documentos que conforman el proyecto arquitectónico y el de ingeniería de una obra, así como las descripciones e información suficientes para que ésta se pueda llevar a cabo.

Elementos que conforman el proyecto ejecutivo

Artículo 306. El proyecto ejecutivo deberá contener como mínimo lo siguiente:

- I. Proyecto arquitectónico;
- II. Proyecto de instalaciones hidrosanitarias;
- III. Proyecto estructural; y
- IV. Proyecto e instalaciones especiales.

Requisitos para el proyecto arquitectónico

Artículo 307. Los requisitos generales del proyecto arquitectónico serán los siguientes:

- I. Los proyectos, para las edificaciones, deberán cumplir con lo dispuesto en el presente reglamento.
- II. Los edificios que se proyecten para dos o más de los usos que regule este ordenamiento, o los que les correspondan, deberán sujetarse a lo que al respecto señalen los reglamentos, leyes y demás normas.
- III. Los planos arquitectónicos deberán contener como mínimo lo siguiente:
 - a) Formato con nombre del proyecto, domicilio, nombre del propietario; nombre y número del plano; fecha; escala; croquis de localización, norte; nombre y firma del perito especializado y en su caso nombre y firma del corresponsable.
 - b) Coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de utilización del suelo y coeficiente de absorción; y cuadro de áreas.
 - c) Simbología

- d) Plantas de cada nivel, planta de conjunto, fachadas, corte longitudinal, corte transversal, plano de acabados, señalar cotas, niveles, ejes e isométrico general.

Proyecto arquitectónico y su aprobación

Artículo 308. De la aprobación del proyecto:

- I. La DIUGCH revisará los proyectos arquitectónicos que le sean presentados para la obtención de permiso y aprobará aquellos que cumplan con las disposiciones y plazos de este reglamento;
- II. En el proyecto arquitectónico de edificios comerciales se incluirán las áreas necesarias para letreros, rótulos o cualquier otra clase de anuncios que deban integrarse al propio inmueble, a fin de cumplir con lo establecido en este reglamento en la materia, así como con las demás limitaciones que se establezcan en este reglamento.

Artículo 309. Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones que se realicen en el Municipio de Guanajuato, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requerimientos establecidos del presente reglamento para cada tipo de edificación.

Artículo 310. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles, marcos de puertas, ventanas y otros, situados a una altura menor de 2.50 metros sobre el nivel de la banquetta, podrán sobresalir del alineamiento hasta 10 centímetros. Estos mismos elementos situados a una altura mayor, podrán sobresalir 25 centímetros. En casos excepcionales que no cumplen con lo anterior, la DIUGCH, determinará lo conducente.

Artículo 311. De las limitaciones de las alturas y excavaciones de edificaciones en relación con la vía pública y el control urbano. Para determinar la altura de los edificios, así como las construcciones subterráneas habrá de sujetarse a la topografía del terreno; asimismo cuando se trate de callejones es importante considerar lo relativo al asoleamiento de las viviendas.

En todos los casos se sujetará a lo que establece el REZUDS, en lo relativo al número de niveles o altura autorizada. La profundidad de desplante y utilización subterránea, quedará sujeto a lo que se determine en el estudio de mecánica de suelos.

La DIUGCH podrá fijar otras limitantes a la altura y construcciones subterráneas de los edificios dependiendo de su ubicación, de acuerdo con lo previsto en el programa municipal.

Artículo 312. Las edificaciones deberán contar con los espacios suficientes para estacionamiento de vehículos de acuerdo a su tipología y a su ubicación, y conforme a lo siguiente:

Tabla 2. Cajones de estacionamiento por tipología de construcción

Tipología		Número mínimo de cajones
I. HABITACIÓN	a) Habitación unifamiliar	1 por vivienda
	b) Habitación plurifamiliar (Sin elevador)	1 por vivienda
	c) Habitación plurifamiliar (Con elevador)	1 por vivienda
	d) Conjuntos habitacionales	1 por vivienda
II. SERVICIOS	a) Oficinas	1 por cada 30 m ² construidos
	b) Bancos y Agencias de viajes	1 por cada 15 m ² construidos
III. COMERCIO	a) Almacenamiento y abasto	1 por cada 150 m ² construidos
	b) Tiendas de productos básicos	1 por cada 40 m ² construidos
	c) Tiendas de especialidades	1 por cada 40 m ² construidos
	d) Tiendas de autoservicio	1 por cada 40 m ² construidos
	e) Tiendas de departamentos	1 por cada 40 m ² construidos
	f) Centros comerciales	1 por cada 40 m ² construidos
	g) Venta de materiales y vehículos:	
	Construcción	1 por cada 150 m ² construidos
	Eléctricos, sanitarios y ferreterías	1 por cada 50 m ² construidos
	Vehículos y maquinarias	1 por cada 100 m ² de terreno
	Refacciones	1 por cada 75 m ² de terreno
	h) Tiendas de servicios:	

Tipología		Número mínimo de cajones
III. COMERCIO	Baños públicos, salones de belleza, peluquerías y lavanderías	1 por cada 20 m ² construidos
	Sastrerías, talleres de reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografías, lavado y lubricación de autos	1 por cada 30 m ² construidos.
IV. SALUD	a) Hospitales, Clínicas y Centros de Salud	1 por cada 30 m ² construidos
	b) Asistencia Social	1 por cada 30 m ² construidos
	c) Asistencia Animal	1 por cada 75 m ² construidos
V. EDUCACIÓN CULTURAL	a) Educación elemental	1 por 60 m ² construidos
	b) Escuela niños atípicos	1 por 40 m ² construidos
	c) Educación media y media superior	1 por 40 m ² construidos
	d) Institutos científicos	1 por 40 m ² construidos
	e) Instalaciones para exhibiciones	1 por 40 m ² construidos
	f) Instalaciones para la información	1 por 40 m ² construidos
	g) Educación superior	1 por 25 m ² construidos
	h) Instalaciones religiosas	1 por 60 m ² construidos
	i) Sitios históricos	1 por 100 m ² construidos
VI. RECREACIÓN	a) Alimentos y bebidas cafés y fondas, salones de banquetes y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	1 por 15 m ² construidos
	b) Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas y bares	1 por 7.5 m ² construidos
	c) Auditorios, centros de convenciones, teatros al aire, circos y ferias	1 por 10 m ² construidos.
	d) Teatros, cines	1 por 7.5 m ² construidos

Tipología		Número mínimo de cajones
VI. RECREACIÓN	e) Centros comunitarios, clubes sociales y salones de fiestas	1 por 40 m ² construidos
	f) Clubes campestres y de golf	1 por 700 m ² construidos
	g) Centros Nocturnos	1 por 7.5 m ² construidos
	h) Canchas deportivas, centros deportivos y estadios	1 por 75 m ² construidos
	i) Hipódromos, galgódromos, velódromos, autódromos, plazas de toros, lienzos charros y pistas de patinaje para espectadores	1 por 10 m ² construidos
	j) Pistas para equitación	1 por 100 m ² construidos
	k) Albercas	1 por 40 m ² construidos
	l) Canales o lagos para regatas o veleo y campos de tiro	1 por 100 m ² de terreno
	m) Gimnasios, boliches y billares	1 por 40 m ² construidos
VII. ALOJAMIENTO	a) Hoteles	1 por 50 m ² construidos
	b) Moteles	1 por 50 m ² construidos
	c) Casas de huéspedes y albergues	1 por 50 m ² construidos
VIII. SEGURIDAD	a) Defensa	1 por 100 m ² construidos
	b) Policía, garitas y estaciones centrales	1 por 50 m ² construidos
	c) Encierro de vehículos	1 por 100 m ² construidos
	d) Bomberos	1 por 50 m ² construidos
	e) Reclusorios	1 por 100 m ² construidos
	f) Emergencias	1 por 50 m ² construidos
IX. SERVICIOS FUNERARIOS	a) Cementerios	
	Hasta 1,000 fosas	1 por 200 m ² construidos
	De más de 1,000 fosas	1 por 500 m ² construidos
	b) Mausoleos	

Tipología		Número mínimo de cajones
IX. SERVICIOS FUNERARIOS	Hasta 1,000 unidades	1 por 50 m ² construidos
	De más de 1,000 unidades	1 por 500 m ² construidos
	c) Crematorios	1 por 10 m ² construidos
X. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	a) Terminales de transporte	1 por 50 m ² construidos
	b) Estaciones	1 por 20 m ² construidos
	c) Estacionamientos, agencias, centrales de correos, telégrafos y teléfonos	1 por 20 m ² construidos
	d) Estaciones de televisión sin auditorio y estaciones de radio	1 por 40 m ² construidos
	e) Estaciones de televisión con auditorio	1 por 20 m ² construidos
XI. INDUSTRIA	a) Industria pesada e industria mediana	1 por 200 m ² construidos
	b) Industria ligera	1 por 100 m ² construidos
XII. ESPACIOS ABIERTOS	a) Plazas y explanadas	1 por 100 m ² construidos
	b) Jardines y parques hasta 50 ha	1 por 1,000 m ² de terreno
	c) De más de 50 ha	1 por 10,000 m ² de terreno
XIII. INFRAESTRUCTURA	a) Plantas, estaciones y subestaciones	1 por 50 m ² de terreno
	b) Cárcamos y bombas	1 por 100 m ² construidos
	c) Basureros	1 por 50 m ² construidos

- I. Cualesquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación, se sujetarán a estudio y resolución de la DIUGCH.
- II. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos, salvo el caso previsto en la fracción siguiente;
- III. Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 5% en el caso de edificios o conjuntos de uso mixtos complementarios, con demanda horaria de espacio para estacionamiento no simultánea, que incluyan dos o más usos de habitación múltiple, conjuntos de habitación, administración, comercio, servicios para la recreación o alojamiento;

- IV. Las medidas de los cajones de estacionamiento para coches serán de 5.00 x 2.50 metros;
- V. Se podrá utilizar el estacionamiento en “cordón” en cuyo caso el espacio para el acomodo del vehículo será de 6.00 x 2.50 metros. Estas medidas no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Los estacionamientos públicos y privados señalados en la tabla 1. Contenida en el presente reglamento, deberán destinar por lo menos un cajón de cada 25 cajones o fracción a partir del doceavo, para el uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicado lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.00 x 3.80 metros;
- VII. Las edificaciones que no cumplan con los espacios de estacionamiento señalados en la tabla 1. Contenida en el artículo 310 del presente reglamento dentro de sus predios, podrán usar para tal efecto otros predios siempre y cuando no se encuentren a una distancia no mayor a 250 metros de la ubicación donde se pretenda construir y en el trayecto no se atraviesen vialidades primarias. En estos casos se deberán colocar letreros en las edificaciones señalando la ubicación del estacionamiento
- VIII. Si el espacio donde se pretenda usar el estacionamiento se arrenda o subarrendar, deberá de cumplir con los requerimientos necesarios para su operación conforme a la normativa; y
- IX. La DIUGCH determinará los casos en que se deberá cubrir un requerimiento adicional de espacios para estacionamiento de visitantes, así como la reducción porcentual del mismo requerimiento, en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda, en función de su ubicación y relación con la estructura urbana.

Especificaciones

Artículo 313. Las especificaciones destinadas a estacionamientos públicos deberán ser acordes a lo siguiente:

- I. Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no menor de 4.50 metros del alineamiento a la vía pública más cercana y con una superficie mínima de un metro cuadrado.
- II. Tendrán áreas de espera techadas para la entrega y recepción de vehículos ubicadas a cada lado de los carriles con una longitud mínima de 6.00 metros y una anchura no menor de 1.20 metros. El piso terminado estará elevado aproximadamente quince centímetros sobre la superficie de rodamiento de los vehículos.
- III. 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 los lugares

independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y cumplirán con lo dispuesto para escaleras de este reglamento. La DGDU 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.

- IV. Las circulaciones para vehículos deberán estar separadas de las de peatones. Las rampas tendrán una pendiente máxima de 15%, una anchura mínima, en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros. El radio mínimo en curvas, medido al eje de la rampa será de 7.50 metros.
- V. Las rampas estarán delimitadas por una guarnición con una altura aproximada de 20 centímetros y una banqueta de protección con una anchura mínima de 30 centímetros en rectas y 50 centímetros en curva. En este último caso, deberá existir un pretil de 60 centímetros de altura por lo menos.
- VI. Los estacionamientos públicos tendrán carriles separados debidamente señalados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de 2.50 metros a cada uno.
- VII. En los estacionamientos de servicio privado no se exigirán los carriles separados, áreas para recepción y entrega de vehículos, ni casetas de control.
- VIII. 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.
- IX. Las columnas y muros que limitan los carriles de circulación de vehículos deberán tener una banqueta de protección de 15 centímetros de altura y 30 centímetros de anchura, con los ángulos redondeados.
- X. Todo estacionamiento público deberá estar drenado adecuadamente, y bardeado en sus colindancias con los predios vecinos.

Sección Segunda

Tipología de las construcciones

Tipos de edificaciones

Artículo 314. Las edificaciones podrán estar sujetas a los siguientes tipos de intervenciones:

- I. Obra o instalación de estructuras temporales, en los casos expresamente contemplados en el presente reglamento;
- II. Obra nueva de carácter progresivo, prevista para terminarse en varias etapas, limitada a viviendas populares a realizarse en varias etapas, aisladas o en conjuntos, no mayores de 60 m² construidos, éste último no debe de interpretarse como 60 m² por permiso, sino como 60 m² acumulables del área de construcción total, con dos niveles como máximo, y cuyos claros estructurales no sean mayores de 4 metros

- lineales. Si se detecta construcción reciente que no haya tenido permiso en los 3 años anteriores, se solicitará la regularización de la misma.
- III. Obra nueva prevista para terminarse en una etapa definida, a cuyo término, y para poder ser ocupada debe cumplir con la totalidad de requisitos aplicables del presente reglamento;
 - IV. Ampliación de obra, al término de la cual y para poder ser ocupada, la totalidad de la edificación resultante deberá cumplir con todos los requisitos aplicables del presente reglamento;
 - V. Rehabilitación o reparación estructural o funcional de obra, al término de la cual y para poder ser ocupada, la edificación deberá cumplir con todos los requisitos aplicables del presente reglamento;
 - VI. Tratándose de inmuebles catalogados o monumentos históricos podrán aplicarse normas especiales acordadas con las instituciones a quienes legalmente corresponde su tutela;
 - VII. Demolición de obra, rebajes o nivelaciones; con las restricciones que establece el presente reglamento, y los demás ordenamientos jurídicos, especialmente en lo que respecta a los ubicados en la zona declarada de monumentos históricos;
 - VIII. Combinación de dos o más de los tipos de intervención especificados en las fracciones III a VI del presente artículo; y,
 - IX. Operaciones de mantenimiento correctivo o preventivo en una obra, en los términos que establece el presente reglamento.

Zonificación

Artículo 315. En la aplicación del presente reglamento, se tomarán en cuenta las variaciones que resulten de diversos tipos de delimitación y zonificación del territorio del Municipio, atendiendo a los aspectos de desarrollo urbano y ecología, riesgos, propiedades del subsuelo, climas y otros que se contemplen expresamente en este reglamento, así como demás leyes, reglamentos y normas.

Sistemas constructivos

Artículo 316. El presente Reglamento tiene por objeto regular los sistemas convencionales contemporáneos de construcción que se registran en la realidad urbana estatal, y particularmente en la práctica constructiva del Municipio; sin embargo, cuando se trate de otros sistemas constructivos, deberá observarse lo siguiente:

- I. En el caso de sistemas contemporáneos de autoconstrucción en zonas urbanas o en proceso de urbanización se deberá presentar la información técnica complementaria que ilustre el sistema constructivo empleado, que formen parte de la asistencia técnica que el Municipio a través de la DGDU brinde a individuos o grupos organizados;

- II. En el caso de sistemas tradicionales de construcción o autoconstrucción de viviendas urbanas y rurales, o pequeños edificios de servicio, la DGDU determinará, previo estudio y evaluación de los sistemas existentes de ese tipo en su territorio, los rangos de magnitud dentro de los cuales la construcción, ampliación, rehabilitación y mantenimiento de esas edificaciones podrá autorizarse en forma económica, respondiendo solo a normas técnicas complementarias en forma de cartillas o planos tipo, de fácil comprensión para los artesanos de la construcción tradicional; y
- III. En el caso de sistemas constructivos nuevos, poco conocidos en el ámbito estatal o municipal, no mencionados en este reglamento, o en proceso de experimentación, el Municipio, a través de la DGDU, podrá solicitar, mediante convenio, asesoría técnica especializada al Estado, al Gobierno Federal o a alguna institución de educación superior calificada para determinar si procede la autorización de los proyectos y las obras; y la forma como se supervisará su ejecución.

Sección Tercera

Dimensionamiento mínimo aceptable

Tabla de dimensiones

Artículo 317. Los locales, áreas y espacios de las edificaciones, según su uso, deberán tener como mínimo las dimensiones y características que se establecen en la siguiente tabla:

Tabla 3 Dimensiones libres mínimas por tipo de construcción.

Dimensionamiento Mínimo Aceptable								
Uso	Tipo	Tipología	Espacio	Superficie mínima en metros cuadrados	Lado Mínimo en metros	Índice m ² /persona	Índice m ³ /persona	Altura Libre Mínima en metros
HABITACIÓN	Locales Habitables		Recámara única principal	7 m ²	2.4 m			2.30 m
			Recámaras adicionales y alcobas	6 m ²	2.00 m			2.30 m
			Estancias	7.3 m ²	2.6 m			2.30 m
			Comedores	6.30 m ²	2.40 m			2.30 m
			Estancia-comedor	13.60 m ²	2.60 m			2.30 m

Uso	Tipo	Tipología	Espacio	Superficie mínima en metros cuadrados	Lado Mínimo en metros	Índice m²/persona	Índice m³/persona	Altura Libre Mínima en metros
HABITACIÓN	Locales Complementarios		Cocina	6 m²	1.5 m			2.30 m
			Cocineta integrada	5 m²	2.30 m			2.30 m
			Baños y sanitarios	2.20 m²	0.9 m			2.30 m
SERVICIOS	Oficinas	Suma de áreas y locales de trabajo	100 m²			5		2.30 m
			100 m² a 1000 m²			6		2.30 m
			1000 m² o más			7		2.30 m
	Comercios	Área de venta	250 m²		3.00 m			2.30 m
			250 a 2500 m²		3.00 m			2.30 m
			2500 m² o más		3.50 m			2.30 m
	Salud	Cuarto de camas	Individual	7.00 m²	2.70 m			2.40 m
			Comunes		3.3 m		12	2.40 m
			Consultorios	7.30m²	2.1 m			2.30 m
		Dormitorios comunes en centros de asistencia	Social		2.90 m		10	2.4 m
	Educación y Cultura	Educación elemental	Superficie total predio			2.50 m²/alumno		
			Aulas			0.90 m²/alumno		2.70 m
		Áreas de esparcimiento	Educación elemental			0.60 m²/alumno		
			Educación media superior			1.25 m²/alumno		
		Bibliotecas	Salas de lectura			2.50 m²/lector		2.50 m
			Acervos			150 volúmenes/m²		2.50 m
		Lugares de Culto	250 m²			0.5	1.75	2.50 m
			250 o más			0.7	2.5	3.00 m

Uso	Tipo	Tipología	Espacio	Superficie mínima en metros cuadrados	Lado Mínimo en metros	Índice m ² /persona	Índice m ³ /persona	Altura Libre Mínima en metros
SERVICIOS	Recreación	Alimentos y bebidas	Áreas comensales			1		2.40 m
			Área cocina y serv.			0.5		2.40 m
		Salas Espectáculos	250 personas			0.45 m ² /persona a 0.5/m ² /persona	1.75	3.00 m
			250 personas o más		3.00 m	0.45m ² /persona a 0.7 m ² /persona	3.5	3.50 m
		Vestíbulos	250 personas		3.00 m	0.25		2.50 m
			250 personas o más		4.50 m	0.3		3.00m
		Convivencia y recreación	Salas de reunión			1		2.70 m
		Espectáculos deportivos	Graderías			0.45		3.00 m
	Comunicaciones y Transportes	Terminales	Anden pasajeros		2.00 m			
			Sala espera			20 m ² /unidad en andén		3.00 m

Criterios de espacio

Artículo 318. De acuerdo con la tabla anterior se deberán considerar las siguientes precisiones:

- I. La dimensión del lado se refiere al tamaño de la cocineta;
- II. Las dimensiones libres mínimas para los espacios de los muebles sanitarios se establecen en la tabla 2 contenida en el artículo anterior;
- III. El índice en m³ por persona permitirá dimensionar el espacio mínimo necesario, considerando indistintamente personas en camas o literas;
- IV. Determinando la capacidad del local aplicando el índice de m² por persona, sin dejar, la altura promedio se determinará aplicando el índice de m³ por persona, sin dejar de observar la altura mínima aceptable; y,
- V. El índice en m² por persona considera la cantidad total de comensales en mesas. Serán aceptables índices menores en caso de comensales en barras o de pie, cuando el proyecto identifique y numere los lugares respectivos.

Aprobación de dimensionamiento

Artículo 319. La DGDU determinará la aprobación de las dimensiones de los espacios cuando éstos sean inferiores a las mínimas expresadas en el artículo

anterior, en los inmuebles que requieran de modificaciones y que hayan sido contruidos antes de la publicación del presente reglamento.

Sección Cuarta

Consumo de agua y servicios sanitarios

Criterios para servicios sanitarios

Artículo 320. Las edificaciones estarán provistas de servicios sanitarios con el número mínimo de muebles sanitarios y sus características que se establecen a continuación:

- I. Las viviendas con menos de 45 m² contarán, cuando menos con un excusado, una regadera y cada uno de los siguientes muebles: lavabo, fregadero o lavadero.
- II. Las viviendas con superficie igual o mayor a 45 m² contarán cuando menos, con un excusado, una regadera, un lavabo, un lavadero y un fregadero;
- III. Los locales de trabajo y comercio con superficie hasta de 120 m y hasta 15 trabajadores o usuarios contarán, como mínimo, con un excusado y un lavabo o vertedero; y,
- IV. Para el caso de muebles sanitarios de uso masculino se deberán considerar 3 mingitorios secos por cada inodoro ahorrador.

Caso extraordinario

Artículo 321. En los demás casos se proveerán los muebles que se enumeren en la normativa.

Criterios para construcciones de gran demanda de consumo

Artículo 322. Los proyectos que se sometan a validación de la DIUGCH preferentemente, se incluirán sistemas de captación de agua de lluvia, ahorro y reuso de agua, podrán establecerse, conforme a la normatividad para el riego de dichas áreas o para el abastecimiento de agua de la red doméstica.

Sección Quinta

Accesibilidad y facilidad de evacuación

Disposiciones para evacuación de personas

Artículo 323. Para asegurar que las salidas y circulaciones de los edificios garanticen un rápido y seguro desalojo, se deberán cumplir las siguientes disposiciones adicionales a las establecidas por la unidad administrativa en materia de protección civil, además de cumplir con lo establecido por las normas oficiales mexicanas para cada caso:

- I. En las edificaciones de riesgo mayor, según la clasificación de este reglamento y sus anexos técnicos respectivos, las circulaciones que funcionen como salida a la vía pública o conduzcan directa o indirectamente a éstas, estarán señaladas con letreros y flechas permanentemente iluminadas y con la leyenda escrita salida de emergencia cuyas puertas invariablemente abatirán hacia fuera a criterio de la DIUGCH dotadas de mecanismo de apertura de seguridad;
- II. La distancia desde cualquier punto en el interior de una edificación a una puerta, circulación horizontal, escalera o rampa, que conduzca directamente a la vía pública, áreas exteriores o al vestíbulo de acceso de la edificación, medidas a lo largo de la línea de recorrido, será de 30 metros como máximo, excepto en edificaciones de habitación, oficinas, comercio e industrias, que podrán ser de 40 metros como máximo; estas distancias podrán ser incrementadas hasta en un 50 % si la edificación o local cuenta con un sistema de extinción de fuego;
- III. Las salidas a la vía pública en edificaciones de salud contarán con marquesinas que cumplan con lo indicado en el presente reglamento;
- IV. Las edificaciones para educación deberán contar con áreas de rutas de evacuación dispersión y puntos de reunión dentro de los predios, donde desemboquen las puertas de salida de los alumnos antes de conducir a la vía pública, con dimensiones mínimas de 0.10 m² por alumno; y,
- V. Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deberán tener una altura de 2.10 metros cuando menos, y una anchura que cumpla con la medida libre de 0.90 metros por cada 50 usuarios o fracción, pero sin reducir los valores mínimos que se mencionan en los siguientes preceptos.

Características de los inmuebles

Artículo 324. De las puertas según las características de inmueble se muestran en las normas técnicas complementarias, que se indique en las normas oficiales mexicanas.

Dimensiones de accesos principales

Artículo 325. Para el cálculo del ancho mínimo del acceso principal podrá considerarse solamente la población del piso o nivel de la construcción con más ocupantes, sin perjuicio de que se cumpla con los valores mínimos indicados en la tabla. En este caso las puertas a la vía pública deberán tener una anchura reglamentaria como el de las puertas entre vestíbulo y sala.

Requerimientos para salidas de emergencia

Artículo 326. Salida de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o a áreas exteriores comunicadas directamente con ésta, adicional a los accesos de uso normal, que se requerirán cuando la edificación sea de riesgo mayor según la clasificación de este reglamento y sus anexos técnicos respectivos y que deberán ser de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- I. Las salidas de emergencia serán en igual número y dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras consideradas en este reglamento, y deberán cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en esta sección para circulaciones de uso normal.
- II. No se requerirán escaleras de emergencia en las edificaciones de hasta 25.00 m. de altura, cuyas escaleras de uso normal estén ubicadas en locales abiertos al exterior en por lo menos uno de sus lados, o que estén presurizadas y cuenten con ductos de extracción de humos, aun cuando sobrepasen los rangos de ocupantes y superficie establecidos para edificaciones de riesgo menor, de conformidad con el presente reglamento.
- III. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación, sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas; y
- IV. Las puertas de las salidas de emergencia deberán contar con mecanismos que permitan abrirlas desde dentro mediante una operación simple de empuje.

Corredores, pasillos y túneles

Artículo 327. Las circulaciones horizontales como corredores, pasillos y túneles deberán cumplir con la altura indicada en este artículo y con una anchura adicional no menor de 1.20 metros por cada 100 usuarios o fracción, ni menor a los valores mínimos se muestran en las normas técnicas complementarias normas oficiales mexicanas.

Escaleras y rampas peatonales

Artículo 328. Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen con todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, además se deberá cumplir con las disposiciones que se establezcan en materia de protección civil, así como los dimensionamientos mínimos que para este efecto resulten aplicables.

Dimensiones de escaleras

Artículo 329. El ancho de las escaleras no será menor de los valores siguientes, que se incrementarán en 0.60 metros por cada 75 usuarios o fracción, y deberán contar con las dimensiones que se muestran en las normas técnicas.

Criterios para locales y edificaciones destinados a recreación

Artículo 330. Los establecimientos con finalidad recreativa deberán cumplir con las disposiciones que se establezcan en materia de protección civil, así como los dimensionamientos mínimos.

Los locales y edificaciones destinadas a recreación, deberán sujetarse a los siguientes requerimientos:

- I. En las edificaciones destinadas al entretenimiento se deberán instalar butacas, de acuerdo con las siguientes disposiciones:
 - a) Tendrán una anchura mínima de 50 centímetros;
 - b) El pasillo entre el frente de una butaca y el respaldo de adelante será, cuando menos de 40 centímetros;
 - c) Las filas podrán tener un máximo de 24 butacas cuando desemboquen a dos pasillos laterales, y de 12 butacas cuando desemboquen a uno solo, si el pasillo a que se refiere el inciso “b” tiene cuando menos 75 centímetros. El ancho mínimo de dicho pasillo para filas de menos butacas se determinará interpolando las cantidades anteriores, sin perjuicio de cumplir el mínimo establecido en el inciso “b” de esta fracción;
 - d) Las butacas deberán estar fijas al piso, con excepción de las que se encuentran en palcos y plateas;
 - e) Los asientos de las butacas serán plegadizos, a menos que el pasillo al que se refiere el inciso “b” sea cuando menos, de 75 centímetros;
 - f) En el caso de cines, las distancias mínimas desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta pero en ningún caso menor de 7 metros; y
 - g) En auditorios, teatros, cines, salas de concierto y teatros al aire libre deberá destinarse un espacio por cada 100 asistentes o fracción, a partir de 60, para uso exclusivo de personas con discapacidad. Este espacio tendrá 1.25 metros de fondo y 0.80 metros de frente y quedará libre de butacas y fuera del área de circulaciones.
- II. Las gradas en las edificaciones para deportes y teatro al aire libre deberán cumplir las siguientes disposiciones:
 - a) El peralte máximo será de 45 centímetros, y la profundidad mínima de 60 centímetros excepto cuando se instalen butacas sobre las gradas, en cuyo caso se ajustará a lo dispuesto en la fracción anterior.

- b) Deberá existir una escalera con anchura mínima de 90 centímetros, a cada 9 metros de desarrollo horizontal de graderío como máxima; y,
 - c) Cada diez filas habrá pasillos paralelos a las gradas con anchura mínima igual a la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas o salidas contiguas.
- III. Los locales destinados a cines, auditorios, teatros, salas de concierto 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:
- a) La isóptica o condición de igual visibilidad deberá calcularse con una constante de 12 centímetros, medida equivalente a la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador que se encuentre en la fila inmediata inferior;
 - b) 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 30 grados, y el ángulo horizontal formado por la línea normal a la pantalla, en los extremos y la visual de los espectadores más lejanos a los extremos correspondientes de la pantalla, no deberá exceder de 50 grados; y,
 - c) 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 de 12 metros.

Dimensiones de transportadores mecánicos

Artículo 331. Para la instalación y utilización de transportadores mecánicos deberá cumplirse con las disposiciones que se establezcan en materia de protección civil, así como los dimensionamientos mínimos que para este efecto resulten aplicables.

En caso de especificaciones o tecnologías contemporáneas se deberá presentar la información técnica necesaria que ilustre el sistema empleado.

Sección Sexta

Previsiones contra incendio

Tipos de topologías por edificación

Artículo 332. Las edificaciones se clasifican por tipología o subtipología y, se agrupan de la siguiente manera:

- I. De riesgo menor son las edificaciones de hasta 25.00 metros de altura, hasta 250 ocupantes y hasta 3,000 m²; y,

- II. De riesgo mayor son las edificaciones de más de 25.00 metros de altura, o más de 250 ocupantes o más de 3,000 m² y, además, las bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón, combustibles o explosivos de cualquier tipo.

Criterios de equipamiento y sistemas para prevención de incendios

Artículo 333. Las edificaciones de riesgo mayor deberán contar con las instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios. Los equipos y sistemas contra incendios deberán mantenerse en condiciones óptimas de funcionamiento, para lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente según las normas oficiales en materia de protección civil. El propietario o el responsable designado para la etapa de operación y mantenimiento en las obras que se requiera, llevará un libro donde registrará los resultados de estas pruebas y los exhibirá a las autoridades competentes a solicitud de éstas.

La DIUGCH tendrá la facultad de requerir, en cualquier construcción, las instalaciones o equipos especiales que juzguen necesarios además de los señalados en esta sección, además se deberá cumplir con las disposiciones que se establezcan en materia de protección civil.

Requerimientos de elementos constructivos para mitigar riesgos de incendio

Artículo 334. Para mitigar el riesgo de incendio se deberá cumplir con las observaciones que haga la Dirección de Protección Civil, para los elementos constructivos de los locales y edificaciones de alto riesgo se deberán observar lo siguiente:

- I. La resistencia al fuego es el tiempo que se resiste un material al fuego directo sin producir flama o gases tóxicos, y que deberán cumplir los elementos constructivos conforme a lo siguiente:
 - a) Elementos estructurales (columnas, vigas, trabes, entrepisos, techos, muros de carga) y muros en escaleras, rampas y elevadores. De riesgo mayor: 3 horas; De riesgo menor: 1 hora.
 - b) Escaleras y rampas. De riesgo mayor: 2 horas; De riesgo menor: 1 Hora.
 - c) Puertas de comunicación a escaleras, rampas y elevadores. De riesgo mayor: 2 horas; De riesgo menor: 1 hora.
 - d) Muros exteriores en colindancias y muros en circulaciones horizontales. De riesgo mayor: 1 hora; De riesgo menor: 1 hora.
- II. 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,

aplicaciones a base de fibras minerales, pinturas retardantes al fuego u otros materiales aislantes que apruebe la Dirección de Protección Civil, en los espesores necesarios para obtener los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecidos en el apartado anterior.

- III. 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 este artículo según el tipo de edificación.
- IV. Los elementos sujetos a altas temperaturas, como tiros de chimeneas, campanas de extracción o ductos que puedan conducir gases a más de 80 grados centígrados deberán distar de los elementos estructurales de madera un mínimo de 60 centímetros en el espacio comprendido en dicha separación deberá permitirse la circulación del aire.
- V. 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 oficiales mexicanas en materia de protección civil.
- VI. Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán y ventilarán sobre la azotea más alta a la que se tenga acceso. Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente.
- VII. 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 y construidas en forma tal que se cierren automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a 60 grados centígrados.
- VIII. 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 de fuego o de humo de un piso a otro del edificio y se construirán con materiales a prueba de fuego. Se requerirá el visto bueno de la Dirección de Protección Civil para emplear recubrimiento y decorados inflamables en las circulaciones generales y en las zonas de concentración de personas dentro de las edificaciones de riesgo mayor.
- IX. 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 materiales inflamables o explosivos.
- X. 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.

- XI. En caso de plafones falsos, ningún espacio comprendido entre el plafón y la losa se comunicará directamente con cubos de escaleras o elevadores.
- XII. Los cancelles que dividen áreas de un mismo departamento o local podrán tener una resistencia al fuego menor a la indicada para muros interiores divisorios en la fracción V de este artículo, siempre y cuando no produzcan gases tóxicos o explosivos bajo la acción del fuego.
- XIII. Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación. Se diseñarán de tal forma que periódicamente puedan ser deshollinadas y limpias. Los materiales inflamables que se utilicen en la construcción y los elementos decorativos, estarán a no menos de 60 centímetros de las chimeneas y en todo caso, dichos materiales se aislarán por elementos equivalentes en cuanto a resistencia al fuego.
- XIV. 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.
- XV. En los pavimentos de las áreas de circulaciones generales de edificios, se emplearán únicamente materiales a prueba de fuego.
- XVI. Las casetas de proyección en edificaciones de entretenimiento 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.

Tipos de materiales no combustibles

Artículo 335. Para los efectos de este reglamento se consideran materiales incombustibles los siguientes:

- I. Adobe;
- II. Tabique ladrillo;
- III. Block de cemento;
- IV. Yeso;
- V. Concreto;
- VI. Vidrio; y
- VII. Metales.

Dispositivos complementarios contra incendios

Artículo 336. Además de cumplir con las disposiciones que establezca la Dirección de Protección Civil, los dispositivos mínimos contra incendio con que deberán contar las edificaciones serán los siguientes:

- I. Las edificaciones de riesgo menor con excepción de los edificios destinados a habitación, de hasta cinco niveles, deberán contar en cada piso con extintores contra incendio adecuados al tipo de incendio que pueda producirse en la construcción, colocados en los lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación de tal manera que su acceso, desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a mayor distancia de 30 metros.
- II. Las edificaciones de riesgo mayor deberán disponer, además de lo requerido para las de riesgo menor a que se refiere la fracción anterior, de las siguientes instalaciones, y equipos preventivos:
 - a) Tanques o cisternas para almacenar agua en proporción a 5 litros por m² construido, reservada exclusivamente a surtir a la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima para este efecto será de 20,000 litros;
 - b) Dos bombas automáticas autocebantes, cuando menos una eléctrica y otra con motor de combustión interna, con secciones independientes para surtir a la red con una presión constante entre 2.5 y 4.2 kilogramos/cm².
 - c) Una red hidráulica para alimentar directa y exclusivamente las mangueras contra incendio dotadas de toma siamesa de 64 mm de diámetro con válvulas de no retorno en ambas entradas y de 7.5 cuerdas.

Sección Séptima **Instalaciones hidráulicas y sanitarias.**

Obligación de atender lineamientos en materia por parte de SIMAPAG

Artículo 337. Para efectos de lo establecido en este capítulo se deberán seguir los lineamientos que establezca la Dirección de Protección Civil obedeciendo las observaciones que haga el SIMAPAG.

Edificaciones con cisternas

Artículo 338. Las edificaciones deberán contar con una cisterna calculada para contener 2 veces la demanda mínima de agua potable de la edificación, equipada 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. Se deberá considerar la implementación de capacitación de agua pluvial, a través de sistemas híbridos de captación y almacenamiento que cumplan con la NOM-014-CONAGUA-2003.

Edificaciones con tinacos

Artículo 339. Los tinacos deberán colocarse a una altura de por lo menos 2 metros arriba del mueble sanitario más alto. Deberán ser de materiales impermeables e

inocuos y tener registro con cierre hermético y sanitario. Cuando sean prefabricados de cualquier material y forma, deberán ocultarse, evitando que sean vistos desde cualquier punto de la vía pública.

Características para las instalaciones de agua potable

Artículo 340. Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de cobre rígido, PVC o de otros materiales que aprueben las autoridades competentes.

Instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria

Artículo 341. Las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria, que deban realizarse en el interior de predios, desarrollos de conjuntos habitacionales u otras edificaciones de gran magnitud, deberán sujetarse a lo que disponga el Código y en todo caso, a las observaciones que haga la DGDU y el SIMAPAG.

Criterios de instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios

Artículo 342. Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua. Los excusados tendrán una descarga máxima de 4.8 litros en cada servicio; las regaderas y los mingitorios tendrán una descarga máxima de 10 litros por minuto y dispositivos de apertura y cierre de agua que evite su desperdicio y los lavabos, las tinas, lavaderos de ropa y fregaderos tendrán llaves que no permitan el consumo de más de 10 litros por minuto lo anterior, atendiendo a la NOM-009-CONAGUA-2001.

Estudio de factibilidad de tratamiento de aguas residuales

Artículo 343. En las edificaciones que se considere necesario, la DGDU exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y reuso de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la normatividad federal y estatal en materia de agua, así como en los demás ordenamientos.

Características de desagües

Artículo 344. En el caso de edificaciones de habitación unifamiliar de hasta 500 m², y nuevos desarrollos habitacionales ubicados 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, y estarán sujetos a la autorización y sitio que apruebe para su descarga el SIMAPAG.

Materiales de tuberías y complementos para muebles sanitarios

Artículo 345. Las tuberías de desagüe de los muebles sanitarios deberán ser de cobre, PVC sanitario o de otros materiales y tecnología que aprueben las autoridades competentes. Las tuberías de desagüe tendrán un diámetro no menor de 32 mm, ni inferior al de la boca de desagüe de cada mueble sanitario. Se

colocarán con una pendiente mínima de 2 % para un diámetro de hasta 75 mm, y de 2% para diámetro mayores.

Prohibición de elementos constructivos de descarga pluvial

Artículo 346. Queda prohibido el uso de gárgolas o canales que descarguen el agua pluvial en caída libre a la vía pública, o fuera de los límites propios del predio.

Tuberías o albañales para conducción de aguas residuales

Artículo 347. Las tuberías o albañales que conducen las aguas residuales de una edificación hacia fuera de los límites de su predio, deberán ser de 15 centímetros de diámetro como mínimo, contar con una pendiente mínima de 2 % 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 5 centímetros de diámetro como mínimo, que se prolongará cuando menos 1.5 metros arriba del nivel de la azotea de la construcción.

La conexión de tubería de desagüe con albañales deberá hacerse por medio de obturadores hidráulicos fijos provistos de ventilación directa.

Características de los albañales

Artículo 348. Los albañales deberán tener registros colocados al interior del predio o construcción a distancias no mayores de 10 metros entre cada uno y en cada cambio de albañal. Los registros deberán ser de 40 centímetros de ancho por 60 centímetros de largo cuando menos, para profundidades de hasta un metro; de 50 centímetros de ancho por 70 centímetros de largo cuando menos para profundidades mayores a uno y hasta dos metros; y de 50 centímetros de ancho por 80 centímetros de largo 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 cierre hermético.

Uso de sistemas alternativos para red de alcantarillado público

Artículo 349. En las zonas donde no exista red de alcantarillado público, la DIUGCH previa validación de SIMAPAG, autorizará el uso de sistemas alternativos de drenaje, fosas sépticas de procesos bioenzimáticos de transformación rápida, cuando se demuestre la absorción del terreno y siempre y cuando se trate de predios ubicados fuera de la zona de futuro crecimiento del límite del centro de población prevista en el programa municipal. A las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios.

En los casos no previstos por el presente reglamento la DIUGCH y el SIMAPAG determinarán lo conducente.

Criterios para uso de trampas de grasas

Artículo 350. La descarga de aguas de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasas registrables.

Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras y en general cualquier construcción que maneje aceites, deberán contar en todos los casos con trampas de grasas en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a colectores públicos; las cuales deberán cumplir con las revisiones que para tal caso determine la autoridad competente en la materia.

Uso de areneros en tuberías de agua residual

Artículo 351. Se deberán colocar areneros en las tuberías de agua residual de estacionamientos públicos descubiertos y circulaciones empedradas para vehículos.

Criterio para solicitar conexiones de albañales a la red de alcantarillado

Artículo 352. En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar al SIMAPAG la conexión de albañal con dicha red, y a la DGOP la aprobación y supervisión de obra en la vía pública.

Elementos constituyentes para planos de instalaciones hidrosanitarias

Artículo 353. Los planos de instalaciones hidrosanitarias para permisos de construcción menores de 40 m², mayores de 40 m² y para construcciones especiales deberán contener como mínimo:

- I. Distribución de la red sanitaria, pluvial e hidráulica en planta, indicando toma domiciliaria, diámetros de la tubería, conectores o piezas especiales, señalamiento de agua fría y agua caliente, pendiente, registros; y salida del drenaje a la red general la toma domiciliaria o a los sistemas alternativos de drenaje, según sea el caso;
- II. Indicar simbología de bajada de agua pluvial, bajada de aguas negra, parteaguas, bajada de agua fría, bajada de agua caliente y toda la necesaria para su correcta representación; e
- III. Isométrico de instalaciones, en caso de que la DIUGCH lo requiera.

Sección Octava

Instalaciones eléctricas y voz y datos

Elementos que conforman el proyecto de instalación eléctrica

Artículo 354. Los proyectos deberán contener como mínimo, en lo correspondiente a las instalaciones eléctricas, lo siguiente:

- I. Diagrama unifilar;
- II. Cuadro de distribución de cargas por circuito;
- III. Planos de plantas y elevación, en su caso;
- IV. Memoria técnica descriptiva indicando los materiales a emplear.

Obligación de cumplimiento a disposiciones de CFE y normas técnicas

Artículo 355. Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas por la CFE y las normas técnicas.

Criterio de salida de electricidad para locales, cocinas y baños domésticos

Artículo 356. Los locales habitables, cocinas y baños domésticos deberán contar, cuando menos, con un contacto o salida de electricidad con una capacidad nominal de 15 amperes para 125 volts.

Sistemas de iluminación de emergencia

Artículo 357. Las edificaciones de salud, recreación, comunicaciones y transporte, deberán tener sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático, para iluminar pasillos, salidas, vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes, salas de curaciones, operaciones y expulsión; letreros indicadores de salidas de emergencia, en los niveles de iluminación establecidos por este Reglamento para esos locales.

Circuitos de iluminación

Artículo 358. Los circuitos eléctricos de iluminación, excepto las de comercio, recreación e industria, deberán tener un interruptor por cada 50 metros cuadrados o fracción de superficie iluminada.

Instalación de sistemas de combustión de gas

Artículo 359. Las edificaciones que requieren instalaciones de combustibles deberán cumplir con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes, así como con las siguientes:

- I. Las instalaciones de gas en las edificaciones deberán sujetarse a las bases que se mencionan a continuación:
- a) a) Los recipientes de gas deberán colocarse a la intemperie, en lugares ventilados, patios, jardines o azoteas y protegidos del acceso de personas y vehículos.
 - b) En edificaciones para la habitación plurifamiliar, los recipientes de gas deberán estar protegidos por medio de jaulas que impidan el acceso de niños y personas ajenas al manejo, mantenimiento y conservación del equipo.
 - c) Los recipientes se colocarán sobre un piso firme y consolidado, donde no existan flamas o materiales inflamables, pasto o hierba.
 - d) b) Las tuberías de conducción de gas deberán ser de cobre tipo L o de fierro galvanizado C-40 y se podan instalar ocultas en el subsuelo de los patios o jardines a una profundidad de cuando menos 0.60 metros., o visibles adosados a los muros, a una altura de cuando menos de 1.30 metros sobre el piso. Deberán estar pintadas con esmalte color amarillo. La presión máxima permitida en las tuberías Será de 4.2 kg/cm² y la mínima de 0.70 kg/cm².
 - e) Queda prohibido el paso de tuberías conductoras de gas por el interior de locales habitables, a menos que estén alojados dentro de otro tubo, cuyos extremos estén abiertos al aire exterior. Las tuberías de conducción de gas deberán colocarse a 20 centímetros, cuando menos, de cualquier conducto eléctrico, tuberías con fluidos corrosivos o de alta presión.
 - f) c) Los calentadores de gas para agua deberán colocarse en patios o azoteas o en locales con ventilación mínima de 25 cambios por hora del volumen del aire del local. Quedará prohibida su ubicación en el interior de los baños.
 - g) Para edificaciones construidas con anterioridad a este reglamento y con calentadores de gas dentro del baño, se exigirá que cuenten con ventilación natural o artificial con 25 cambios por hora, por lo menos, del volumen de aire del baño.
 - h) d) Los medidores de gas en edificaciones de habitación se colocarán en lugares secos, iluminados y protegidos de deterioro, choques y altas temperaturas. Nunca se colocarán sobre la tierra y aquellos de alto consumo deberán apoyarse sobre asientos resistentes a su paso y en posición nivelada.
 - i) e) Para las edificaciones de comercio y de industria deberán construirse casetas de regulación y medición de gas, hechas con materiales incombustibles, permanentemente ventiladas y colocadas a una distancia mínima de 25 metros, a locales con equipo de ignición como calderas, hornos o quemadores; de 20 metros, a motores eléctricos o de combustión interna que no sean a prueba de explosión;

de 35 metros, a subestación eléctrica; de 30 metros, a estaciones de alta tensión; de 20 a 50 metros, a almacenes de materiales combustibles, según lo determine la DIUGCH.

- j) f) Las instalaciones de gas para calefacción deberán tener tiros o chimeneas que conduzcan los gases producto de la combustión hacia el exterior. Para los equipos diseñados sin tiros y chimeneas se deberá solicitar autorización de la DIUGCH antes de su instalación.
- II. Las tuberías de conducción de combustibles líquidos deberán ser de acero soldable o de fierro negro C-40 y deberán estar pintadas con esmalte color blanco y señaladas con la letra D o F. Las conexiones deberán ser de acero soldable o fierro roscable.
- III. Se deberá cumplir con las disposiciones que establezcan la Dirección de Protección Civil para estos casos.

Para otro tipo de edificaciones deberán observarse las NOM y especificaciones de normatividad técnica correspondiente.

Validación de proyectos de instalaciones especiales

Artículo 360. Los proyectos de instalaciones especiales como:

- I. Voz y datos;
- II. Aire acondicionado;
- III. Circuito cerrado de televisión o vigilancia;

Estos proyectos deberán de ser elaborados y validados por escrito por el especialista en la materia.

Capítulo Sexto

Normas generales de seguridad estructural y calidad de materiales

Sección Primera

Características de las construcciones

Materiales empleados en construcción

Artículo 361. La resistencia y calidad de los materiales empleados en la construcción serán las que se señalan en las especificaciones de diseño y los planos constructivos registrados. Los materiales pétreos deben ser de bancos de materiales autorizados.

Muestreo en obra

Artículo 362. El muestreo para todas las obras, en especial la que requieren gran volumen de concreto, se hará de acuerdo a la Norma correspondiente.

Elementos declarativos que deberán conformar la bitácora

Artículo 363. En la “bitácora” deberá anotarse, en lo concerniente a los aspectos de seguridad estructural, la descripción de los procedimientos de construcción utilizados, las fechas de las distintas operaciones, la interpretación de 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 especializado de obra o por el corresponsable de la seguridad estructural, en su caso, además deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se haya aprobado y realizado; estos planos o complemento de la memoria de cálculo; deberán ser presentados a la DIUGCH.

Las disposiciones de este Título se aplican tanto a las construcciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones de las obras a las 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, los procedimientos de revisión de la seguridad para cada uno de estos casos deberán ser aprobados por las dependencias administrativas competentes.

Diseño estructural con base en criterios de la CFE

Artículo 364. Según su diseño estructural las construcciones se clasifican según su importancia como se muestra en el Manual de Diseño por Sismo de la CFE.

Separación de linderos

Artículo 365. Toda construcción deberá separarse de sus linderos con predios vecinos a una distancia cuando menos igual a la que se señala el artículo 287 del presente reglamento.

Criterios para uso de acabados y recubrimientos

Artículo 366. Los acabados y recubrimientos cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los ocupantes de la construcción o a los que transiten en su interior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por el perito especializado y por el corresponsable en la materia, en su caso. Deberá darse particular atención a los recubrimientos pétreos en fachadas y escaleras, a las fachadas pre-fabricadas de concreto, así como a los plafones de elementos prefabricados de yeso y otros materiales pesados.

Criterios para fijación de elementos no estructurales

Artículo 367. Los elementos no estructurales que puedan restringir las deformaciones de la estructura, o que tengan un peso considerable deberán ser aprobados en sus características y en su forma de fijación por el perito especializado y por el corresponsable en la materia en obras en que éste se ha requerido, tales como muros divisorios, de colindancia, de pretilos y otros elementos rígidos en fachadas, de escaleras y de equipos pesados, tanques, tinacos, y casetas.

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 de tal manera que se eviten tales daños.

Cambios a elementos estructurales

Artículo 368. Cualquier perforación o alteración en un elemento estructural para alojar ductos o instalaciones deberá ser aprobada por el perito especializado y por el corresponsable en seguridad estructural en su caso, quien elaborará planos de detalles que indiquen las modificaciones y refuerzos locales necesarios. No se permitirá que, en las instalaciones de gas, agua, y drenaje crucen juntas constructivas de un edificio, a menos que se provean de conexiones o de tramos flexibles.

Modificación en cargas

Artículo 369. Cuando se haga una modificación sustancial en las solicitudes de cargas vivas o muertas en el inmueble, el interesado deberá acompañar a su solicitud respectiva, la memoria de cálculo firmada por el corresponsable en seguridad estructural en donde se expongan las acciones de refuerzo a la estructura para tal fin, sin comprometer la estabilidad del inmueble.

Elementos constitutivos de planos de cimentación y estructurales

Artículo 370. Los planos de cimentación y estructurales para construcciones mayores de 40 m² y para construcciones especiales deberán contener como mínimo:

- I. Distribución en planta de los elementos estructurales (zapatas, dados, columnas, cadenas de desplante, cadenas de cerramiento, trabe, entre otros) ubicadas en los ejes, debidamente acotadas y con la simbología correspondiente
- II. Detalles de los elementos constructivos indicando el armado, dimensiones y recubrimientos mínimos según las normas técnicas complementarias en su versión correspondiente.
- III. Memoria de cálculo elaborada por un profesional en la materia, debidamente firmada y acompañada de la cédula profesional del autor

cuando sean edificaciones de 3 niveles en adelante o claros libres mayores de 7.00 metros.

- IV. Estudio de mecánica de suelos cuando se requiera o responsiva por escrito del perito especializado a excepción de construcciones especiales.

Ampliaciones o adecuaciones a inmuebles a partir de un tercer nivel

Artículo 371. Para ampliaciones o adecuaciones a inmuebles a partir de un tercer nivel o cuando la DIUGCH lo requiera por el tipo de intervención se deberá presentar el dictamen estructural en sentido positivo avalado por el perito especializado de obra y el corresponsable en la materia.

Capítulo Séptimo

Permiso de construcción, inspección de obras y autorización de uso y ocupación.

Sección Primera

Permiso de construcción

Definición de permiso de construcción

Artículo 372. Permiso de construcción es el documento expedido por la DIUGCH, con el cual se autoriza a los solicitantes a construir, adaptar, ampliar, restaurar, remodelar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación en los predios que sean de su propiedad y que estén ubicados en el Municipio de Guanajuato.

Supuestos para requerir permiso de construcción

Artículo 373. Para ejecutar obras o instalaciones públicas federales, estatales, municipales o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada es necesario obtener el permiso de construcción por parte de la DIUGCH.

En este supuesto los propietarios podrán realizar por sí mismos la solicitud respectiva, asumiendo la responsabilidad total en la ejecución de las obras y actividades y en el cumplimiento de la normatividad.

Para las obras mayores de 40 m² de construcción, las solicitudes de permiso de construcción sólo podrán ser tramitadas y concedidas a peritos especializados en obra y para los casos en que las obras sean menores de 40 m² de construcción no se requerirá perito responsable, mismo que podrá ser tramitado directamente por el propietario.

En el caso de construcciones especiales, tales como edificios o instalaciones que por su naturaleza generen intensa concentración de usuarios, de tránsito, vehículos o de estacionamiento, mayor demanda de servicios municipales o den origen a problemas especiales de carácter urbano, requerirán igualmente permiso de construcción, la cual solo podrá ser tramitada por un perito especializado en obras.

Modalidades de permiso de construcción

Artículo 374. Para obtener un permiso de construcción es necesario que los interesados cumplan con los requisitos previstos en este reglamento, incluyendo lo relativo a la normatividad para personas con discapacidad, atendiendo a las modalidades que a continuación se señalan:

- I. Permiso para las obras mayores de 40 m² de construcción;
- II. Permiso para las obras menores de 40 m² de construcción;
- III. Permiso para construcciones especiales como estructuras portantes, antenas retransmisoras o con uso distinto al habitacional unifamiliar, o bien que provoquen una importante concentración de personas, incluyendo conjuntos o desarrollos habitacionales; y
- IV. Aviso de obra menor.

Requisitos para solicitar permiso de construcción mayor a 40 m²

Artículo 375. La solicitud de permiso de construcción mayor a 40 m², bajo la responsiva de un perito especializado en obra, vigente en el padrón municipal, deberá estar integrada por los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y del perito especializado en obra;
- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del perito especializado en obra en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes;
- III. Fotografías de las áreas a intervenir; una fotografía tendrá que ser de la fachada o frente del inmueble;
- IV. Constancia de factibilidad de agua potable y drenaje, o recibo de pago de servicio sin adeudo expedido por SIMAPAG, correspondiente al predio y a nombre del propietario;
- V. Certificación de la Clave Catastral del inmueble o predio, con un periodo no mayor a seis meses a partir de su fecha de expedición;
- VI. Escritura pública o título de propiedad, perteneciente al inmueble; formalmente inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Guanajuato;

- VII. Constancia de alineamiento y número oficial vigente correspondiente al predio y a nombre de su propietario o la constancia de verificación de condiciones de alineamiento y número oficial;
- VIII. Factibilidad de intervención de arbolado expedida por la DGMA;
- IX. Planos del proyecto arquitectónico, planos de cimentación y estructurales, planos de instalaciones hidrosanitarias y planos de instalaciones eléctricas y planos de instalaciones especiales según se requiera, todos los planos deberán ser firmados por el perito especializado y en su caso corresponsables;
- X. Cuando aplique, opinión técnica emitida por el INAH cuando la intervención se realice en inmuebles catalogados o sea un monumento histórico;
- XI. Programa de obra con conceptos de trabajo, duración y secuencia de actividades; y
- XII. Aquellos que estén sujetos del caso concreto y análisis que realice la DIUGCH.

Vigencia del permiso de construcción mayor a 40m2

Artículo 376. El permiso de construcción mayor a 40m2 tendrá una vigencia de 12 meses.

Requisitos para solicitar permiso de construcción menor a 40 m2

Artículo 377. La solicitud de permiso de construcción menor a 40 m2, deberá estar integrada por los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y solicitante;
- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del solicitante en la cual deberá adjuntar sus las identificaciones correspondientes;
- III. Fotografías de las áreas a intervenir; una fotografía tendrá que ser de la fachada o frente del inmueble;
- IV. Constancia de factibilidad de agua potable y drenaje, o recibo de pago de servicio sin adeudo expedido por SIMAPAG, correspondiente al predio y a nombre del propietario;
- V. Certificación de la Clave Catastral del inmueble o predio, con un periodo no mayor a seis meses a partir de su fecha de expedición;
- VI. Escritura pública o título de propiedad, perteneciente al inmueble; formalmente inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Guanajuato, constancia de alineamiento y número oficial vigente correspondiente al predio y a nombre de su propietario, o la constancia de verificación de condiciones de alineamiento y número oficial;
- VII. Factibilidad de intervención de arbolado expedida por la DGMA;

- VIII. Planos del proyecto arquitectónico, planos de cimentación y estructurales, planos de instalaciones hidrosanitarias, planos de instalaciones eléctricas y planos de instalaciones de gas cuando se requiera;
- IX. Cuando aplique, opinión técnica emitida por el INAH cuando la intervención se realice en inmuebles catalogados o sea un monumento histórico;
- X. Aquellos que estén sujetos del caso concreto y análisis que realice la DIUGCH.

Vigencia del permiso de construcción menor a 40m2

Artículo 378. El permiso de construcción menor a 40m2 tendrá una vigencia de 6 meses.

Requisitos para solicitar permiso de construcción especial

Artículo 379. La solicitud de permiso de construcción especial, bajo la responsiva de un perito especializado en obra, vigente en el padrón municipal, deberá estar integrada por los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y del perito especializado en obra
- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del perito especializado en obra en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes;
- III. Fotografías de las áreas a intervenir; una fotografía tendrá que ser de la fachada o frente del inmueble;
- IV. Constancia de factibilidad de agua potable y drenaje, o recibo de pago de servicio sin adeudo expedido por SIMAPAG, correspondiente al predio y a nombre del propietario;
- V. Certificación de la Clave Catastral del inmueble o predio, con un periodo no mayor a seis meses a partir de su fecha de expedición;
- VI. Constancia de alineamiento y número oficial vigente correspondiente al predio y a nombre de su propietario, o la constancia de verificación de condiciones de alineamiento y número oficial;
- VII. Factibilidad de intervención de arbolado expedida por la DGMA;
- VIII. Planos del proyecto arquitectónico, planos de cimentación y estructurales, planos de instalaciones hidrosanitarias y planos de instalaciones eléctricas y planos de instalaciones especiales según se requiera, todos los planos deberán ser firmados por el perito especializado y en su caso corresponsables;
- IX. Cuando aplique, opinión técnica emitida por el INAH cuando la intervención se realice en inmuebles catalogados o sea un monumento histórico;
- X. Permiso de Uso de Suelo vigente;

- XI. Constancia de factibilidad de energía eléctrica, expedida por la CFE y que garantice el abastecimiento del inmueble sin afectación a terceros;
- XII. Factibilidad de operación y seguridad expedido por la Dirección de Protección Civil;
- XIII. Programa de obra con conceptos de trabajo, duración y secuencia de actividades; y
- XIV. Aquellos que estén sujetos del caso concreto y análisis que realice la DIUGCH.

Vigencia del permiso de construcción especial

Artículo 380. El permiso de construcción especial tendrá una vigencia 12 meses.

Requisitos para solicitar el aviso de obra menor

Artículo 381. La solicitud de aviso de obra menor, deberá estar integrada por los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y solicitante;
- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del solicitante en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes;
- III. Escritura Pública o Título de Propiedad completo; formalmente inscrita(o) en el Registro Público de la Propiedad o Constancia de alineamiento y número oficial en vigente;
- IV. Tres fotografías de las áreas a intervenir; una fotografía tendrá que ser de la fachada o frente del inmueble;
- V. Factibilidad de intervención de arbolado expedida por la DGMA;
- VI. Croquis de construcción marcando la o las zonas a intervenir con detalles, dimensiones y datos técnicos; y
- VII. Cuando aplique, opinión técnica emitida por el INAH cuando la intervención se realice en inmuebles catalogados o sea un monumento histórico.

Supuestos para requerir el aviso de obra menor

Artículo 382. Se requiere autorización de la DIUGCH para avisos de obra menor en los siguientes casos:

- I. Resanes y aplanados interiores y exteriores;
- II. Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales, no se incluyen firmes de concreto;
- III. Pintura exterior e interior;
- IV. Trabajos de impermeabilización;

- V. Reparación de tuberías de agua, gas, instalaciones sanitarias y eléctricas sin afectar elementos estructurales, debiendo presentar los planos correspondientes;
- VI. Colocación de madrinas en techos de madera o reparaciones parciales;
- VII. Colocación de portones, rejas o cancelería, siempre que tengan una altura total inferior a tres metros.
- VIII. No se autorizará elementos fuera de los límites del predio, para la colocación de portones no se autorizarán si se cierra alguna vialidad o servidumbre que afecten los derechos de terceros;
- IX. Cercado de lotes baldíos, siempre que tengan una altura total inferior a tres metros y no se cierre alguna vialidad urbana;
- X. Obras urgentes para la prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Dirección de Protección Civil, dentro de un plazo máximo de 72 horas;
- XI. Colocación de divisiones interiores en pisos de despachos o comercios, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural de la edificación;
- XII. Impermeabilización y reparación de azoteas;
- XIII. Limpieza de terreno;
- XIV. Limpieza, aplanado y revestimiento de fachadas;
- XV. Apertura, ampliación o clausura de vanos, siempre y cuando estas modificaciones no se realicen en elementos sobre la vía pública, no se afecte la estructura; y
- XVI. Colocación de herrería de protección en fachadas, siempre y cuando se ubiquen en el paramento de la misma.

Dependiendo del tipo de intervención a realizar y del uso que se le dará al inmueble u obra solicitada, el titular de la DIUGCH, tendrá facultades para eximir al solicitante de alguno de los requisitos especificados, en casos excepcionales y por una sola ocasión en cada caso, o bien de eximir al solicitante de uno o varios de los requisitos señalados en este artículo, mediante un acuerdo que establezca las circunstancias justificadoras, como es el caso de algunas condicionantes específicas de la Ciudad de Guanajuato, así como la ocurrencia de contingencias y desastres.

Vigencia del aviso de obra menor

Artículo 383. El aviso de obra menor tendrá una vigencia 3 meses.

Requisitos para solicitar la prórroga de permiso de construcción menor a 40 m2

Artículo 384. La solicitud de prórroga de permiso de construcción menor a 40 m2, mayor a 40 m2 o especial, deberá estar integrada por los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y solicitante;

- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del solicitante en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes;
- III. Permiso de construcción;
- IV. Planos de lo autorizados y del estado actual;
- V. Memoria descriptiva del avance de la obra acompañado de registro fotográfico;
- VI. Permiso de uso de suelo; y
- VII. Cuando aplique, opinión técnica vigente emitida por el INAH cuando la intervención.

Vigencia de prórroga en permisos de construcción

Artículo 385. La prórroga del permiso de construcción menor a 40 m², mayor a 40 m² o especial tendrá la misma vigencia con la temporalidad que fue emitida por primera vez.

Término para subsanar omisiones

Artículo 386. En caso de faltar alguno de los requisitos para la emisión de un permiso de construcción o aviso de obra menor, la DIUGCH solicitará al ciudadano, para que, en un periodo de 3 días hábiles, contados a partir de la notificación de la solicitud, para que exhiba los documentos que sean necesarios, con el apercibimiento de que en caso contrario se tendrá por desechada la solicitud correspondiente.

Término para emisión

Artículo 387. Una vez que el solicitante haya cubierto todos los requisitos, la DIUGCH emitirá dentro de los 10 días hábiles siguientes el permiso de construcción o aviso de obra menor.

Derechos por emisión de permiso

Artículo 388. Todo permiso de construcción causará los derechos que fije la Ley de Ingresos vigente para el Municipio de Guanajuato. El permiso y los planos aprobados, se entregarán al interesado cuando éste cubra el monto de todos los derechos que haya generado su autorización.

Requerimientos para solicitud de modificación al proyecto original

Artículo 389. Para hacer modificaciones al proyecto original se solicitará el permiso de construcción presentando el proyecto modificado por triplicado, en caso de que el proyecto estructural se haya modificado, se deberá presentar la actualización de la memoria de cálculo, acompañada de la firma del perito y corresponsable. Las modificaciones autorizadas y la modificación del permiso de construcción se anexarán a la bitácora siempre y cuando estas no contravengan las disposiciones

del presente reglamento y los demás aplicables; y se cobrarán los derechos que establece la Ley de Ingresos Municipal.

Sección Segunda

Regularización de obras sin permiso, suspensión de trabajos ejecutados sin permiso, suspensión y/o clausura de obras

Regularización de obras

Artículo 390. Las obras iniciadas o terminadas sin permiso de construcción, podrán regularizar su situación llenando los mismos requisitos que se presentan para las obras nuevas, este supuesto aplica para aquellas que no hayan sido requeridas mediante el proceso administrativo correspondiente por medio de la DGDU.

A esta regularización de obra se le considerará voluntaria y se incrementará en un 40 % del monto correspondiente a la emisión del permiso de construcción. A las obras que hayan sido requeridas mediante proceso administrativo se incrementará un 75% por concepto de tramitación extemporánea. Se le impondrá una sanción administrativa y podría estar sujeta a demolición de los trabajos ejecutados, conforme a lo establecido en el presente reglamento.

Criterios para suspensión o clausura de obras

Artículo 391. La DGDU, podrá ordenar la suspensión o clausura de la obra cuando:

- I. Se incurra en falsedad de los datos consignados en las solicitudes de permiso de construcción;
- II. Por omitir en la solicitud la declaración de que el inmueble está ubicado dentro de la zona de monumentos históricos;
- III. Por carecer o perder la bitácora;
- IV. Por ejecutar una obra sin el permiso de construcción correspondiente;
- V. Por ejecutar una obra modificando el proyecto autorizado, las especificaciones o los procedimientos aprobados, siempre y cuando, dichas modificaciones vayan en contra de la seguridad de la obra o cambie el uso o fisonomía del edificio;
- VI. Por ejecutar una obra sin la participación de un perito especializado en obra, cuando ésta lo requiera, de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento;
- VII. Por ejecutar una obra sin las debidas precauciones y ponga en riesgo la integridad o seguridad de las personas
- VIII. Por impedir u obstaculizar al personal de la DIUGCH, en el cumplimiento de sus funciones; y
- IX. Por usar una construcción o parte de ella, sin haberse terminado ni obtenido la certificación de terminación de obra.

Suspensión inmediata de trabajos ejecutados

Artículo 392. La DGDU podrá ordenar la inmediata suspensión de trabajos ejecutados sin permiso de construcción o sin haberse ajustado a lo indicado en el artículo anterior, sin perjuicio de que pueda otorgarse el permiso correspondiente a solicitud del perito especializado en obra, o del propietario en su caso, fijando plazos para corregir las deficiencias que motivan la suspensión.

Previa audiencia del interesado con las autoridades correspondientes y vencido el plazo sin haberse ejecutado la corrección de las deficiencias, se ordenará la demolición de lo irregular a cuenta del propietario pagando los gastos que se generen.

La orden de suspensión se expedirá por escrito y será entregada en la obra al encargado de la misma o cualquiera de los trabajadores que ahí laboren, si no se encuentra aquél.

Al entregarse la orden de suspensión se colocarán en lugares visibles y en bodegas de materiales, si las hubiere, avisos en papel sellado que digan “SUSPENDIDA”.

Sección Tercera Inspección de obras

Personal de inspección

Artículo 393. La DIUGCH, tendrá el número de auxiliares técnicos e inspectores que sean necesarios y según lo permita el presupuesto Municipal.

Los inspectores, previo cumplimiento a las formalidades para las visitas de inspección, previstas en este reglamento, tendrán acceso a edificios desocupados, en construcción, edificios peligrosos y a predios donde se estén ejecutando obras a fin de inspeccionarlos.

Los propietarios, representantes, peritos especializados y los ocupantes de predios, edificios, estructuras, obras en construcción, obras en demolición y cualquier otra intervención relacionada con la construcción, deberán permitir el acceso para la inspección de las obras respectivas.

Habilitación del personal de inspección

Artículo 394. La DIUGCH, podrá inspeccionar las obras, según lo dispuesto por el presente reglamento y con el personal debidamente capacitado y acreditado en las condiciones que juzgue pertinentes.

Obligaciones del personal de inspección

Artículo 395. Los inspectores deberán dejar como constancia de visita la copia simple del acta de Inspección levantada en el sitio, y deberán anotar en la bitácora, si la hubiera, la fecha de su visita y las observaciones que estimen pertinentes, así como cumplir con las formalidades previstas en este reglamento.

Sección Cuarta

Certificación de terminación de obra

Requerimientos para emitir la certificación de terminación de obra

Artículo 396. Es obligación del interesado, ya sea el propietario o el perito especializado en obra, según sea el caso, que una vez concluida en su totalidad la obra, dar aviso por escrito a la DIUGCH, quien ordenará se lleve a cabo una inspección al sitio para verificar el cumplimiento de lo establecido en el permiso respectivo. Cuando la obra realizada cumpla con lo requerido, cuente con los acabados exteriores; enjarre obligatorio y de preferencia ya pintado, excepto cuando el proyecto haya sido autorizado con otro tipo de acabado o se trate de piedra aparente, y los servicios de agua potable, drenaje y luz; así como las puertas y ventanas al exterior, ya colocadas y en funcionamiento, solo en casos de excepción se podrá autorizar la terminación de obra de manera parcial, previo análisis de la DIUGCH y se cuente con condiciones de habitabilidad en la parte del inmueble que se quiere tramitar la terminación de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento, sin perjuicio que la parte pendiente por construir siga el mismo proceso de un permiso de construcción normal hasta que se termine en su totalidad, la DIUGCH expedirá la certificación de terminación de obra y autorizará su uso y ocupación, previo pago de los derechos correspondientes de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente para el Municipio de Guanajuato.

Condicionante de protección civil

Artículo 397. La DIUGCH solicitará de la Dirección de Protección Civil el término de obra en donde se haga constar que la instalación o edificación reúne las condiciones de operación y seguridad señaladas por los organismos competentes.

Condicionante para establecimiento y funcionamiento de giros industriales

Artículo 398. Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales tales como fábricas, bodegas, talleres o laboratorios, se requerirá la autorización de operación previa inspección que requiera la DGDU.

Dicha autorización se otorgará solamente si de la inspección resulta que el inmueble reúne las características de construcción y de operación que para esta clase de

establecimientos o instalaciones exige el presente reglamento y los demás organismos competentes.

Tipos de edificaciones e instalaciones que requieren visto bueno

Artículo 399. Requieren el visto bueno de seguridad y operación las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

- I. Escuelas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza;
- II. Centros de reunión, tales como cines, teatros, salas de conferencias, auditorios, cabaret, discotecas, restaurantes, salones de fiesta o similares, museos, circos, carpas, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros o cualesquiera otros con usos semejantes;
- III. Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, tales como canchas de tenis, frontenis, squash, karate, gimnasia, boliches, albercas, locales para billares o juegos de salón;
- IV. Edificios, locales o lugares en que se almacenen y distribuyan materias o sustancias inflamables, explosivas, tóxicas, químicas y en general que impliquen peligro, tales como depósitos de combustibles, depósitos de explosivos o de productos químicos; y
- V. Construcciones que tengan un giro diferente al habitacional unifamiliar, en general y a juicio de la DIUGCH si se omite este requisito.

Causa para no expedir la certificación de terminación de obra

Artículo 400. Si del resultado de la inspección para la Certificación de Terminación de Obra, y del cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó al permiso de construcción y a los planos autorizados, la DIUGCH ordenará al perito especializado o al propietario, efectuar las rectificaciones que fueren necesarias y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la DIUGCH, no se expedirá la certificación requerida.

Requisitos para solicitar la certificación de terminación de obra

Artículo 401. La solicitud de certificación de terminación deberá estar integrada por los siguientes documentos:

- I. Permiso de construcción con al menos 15 días hábiles posteriores a la vigencia del mismo;
- II. Reporte Fotográfico;
- III. Anexar notas de Bitácora;
- IV. Garantía de seguridad estructural emitida por el perito responsable y avalada por el corresponsal en seguridad estructural según sea el caso haciendo referencia al inmueble motivo del permiso de construcción;
- V. Identificación oficial vigente del propietario y solicitante;

- VI. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del solicitante en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes; y
- VII. Comprobante del depósito del escombros o producto de excavación en el tiradero municipal o autorización del propietario en donde se depositó el escombros o producto de excavación.

Capítulo Octavo

Ejecución de obras, procedimientos constructivos y materiales de construcción

Sección Primera

Ejecución de obras

Obligación de realización de obra con base en estándares

Artículo 402. Los peritos especializados en obras, los corresponsables, si los hubiera, o los propietarios de una obra que no requiera responsiva, están obligados a vigilar que la ejecución de la misma se realice con las técnicas constructivas más adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificados en el presente reglamento y se tomen las medidas necesarias para evitar causar molestias o perjuicios a terceros.

Obligación de establecer medidas de seguridad para trabajadores y terceros en ejecución de la obra

Artículo 403. Durante la ejecución de cualquier construcción, el perito especializado en obras, los corresponsables si los hubiera, o el propietario de una obra que no requiera de responsiva, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como para evitar los daños que directa o Indirectamente pudiera causar la ejecución de la obra.

Autorizaciones de permisos y planos en obra

Artículo 404. Los planos autorizados y los permisos de construcción deberán conservarse en las propias obras durante la ejecución de éstas y estar a la disposición de los inspectores de la DGDU.

Obligación de mantener la bitácora de obra

Artículo 405. El perito especializado en obras o los corresponsables están obligados a mantener en la obra la bitácora encuadernada y foliada, y tenerla a disposición de los inspectores de la DIUGCH. El perito especializado en obras, cuidará de la veracidad de las anotaciones suscritas por él, por los corresponsables y por los Inspectores o el personal técnico adscrito de la DGDU.

Sección Segunda

Procedimientos constructivos

Garantía para utilización de materiales en sistemas estructurales

Artículo 406. Para la utilización de los distintos materiales o la aplicación de sistemas estructurales, deberán seguirse procedimientos constructivos que cumplan con los requisitos del presente reglamento y demás normas técnicas.

Tales procedimientos deberán garantizar que el comportamiento de la estructura esté acorde con lo especificado en el diseño estructural. El perito especializado en obras vigilará que se cumpla con este reglamento.

Autorización de nuevos sistemas y procedimientos constructivos

Artículo 407. Podrán utilizarse los nuevos sistemas y procedimientos de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización de la DIUGCH, para lo cual el perito especializado en obras, presentará una solicitud detallando el procedimiento propuesto y anexado en su caso los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas, así como las certificaciones o validaciones que establezcan las normas mexicanas y en su caso las normas internacionales.

Medidas de seguridad en la ejecución de obra

Artículo 408. Durante la ejecución de una obra, deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones o instalaciones colindantes o en la vía pública, ejecutando, bajo la responsabilidad del perito especializado en obras, los procedimientos especificados en los planos estructurales y en la memoria de cálculo.

Se deberán tomar las medidas necesarias para no causar molestias a los vecinos o a los usuarios de la vía pública.

Bodegas y construcciones provisionales

Artículo 409. Las construcciones provisionales y las bodegas de obra, deberán cumplir con los requisitos de seguridad e higiene, utilizando materiales adecuados para el caso y en buen estado.

Obligación de acciones a realizar en caso de suspensión de obras

Artículo 410. Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por más de sesenta días por cualquier causa, a excepción de las suspensiones aplicadas por la DGDU, estarán obligados a:

- I. Dar aviso por escrito a la DIUGCH;

- II. Limitar sus predios con la vía pública por medio de cercas o bardas;
- III. Clausurar provisionalmente los vanos que fueren necesarios a fin de impedir el acceso a la construcción;
- IV. Recoger a resguardo cualquier material de construcción o escombros dentro de la obra y/o sobre la vía pública; y
- V. Enjarrar las fachadas cuando la obra no esté concluida.

Medidas de protección en caso de interrupción de excavaciones

Artículo 411. Cuando se interrumpa una excavación por un período mayor a dos semanas, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las construcciones o a los predios colindantes o a las instalaciones en la vía pública, y que ocurran fallas en las paredes o taludes de las excavaciones por intemperismo prolongado.

Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación, instalando protecciones y señalamientos adecuados para la prevención de accidentes.

Limitaciones en excavaciones

Artículo 412. Las excavaciones no podrán tener profundidad mayor a un 1.50 metros, al menos que cumplan con las normas técnicas complementarias a este reglamento, las necesidades o peculiaridades del sitio del proyecto, así como las construcciones subterráneas no podrán contar con más de dos niveles.

Criterio en caso de excavación

Artículo 413. Las excavaciones cuya profundidad máxima no exceda de un metro cincuenta centímetros, ni sea mayor que la profundidad del nivel freático, ni la de desplante de los cimientos vecinos, podrán efectuarse en toda la superficie.

Criterio para extracción de agua mediante bombeo

Artículo 414. Previa autorización de la DIUGCH, podrá extraerse agua de un predio mediante bombeo, siempre que se tomen precauciones para limitar los efectos del mismo sobre predios colindantes y sobre el propio predio, las cuales serán determinadas por el estudio de mecánica de suelos correspondiente.

Desplante de cimentación por norma técnica

Artículo 415. El desplante de cualquier cimentación se hará en los términos de las normas técnicas complementarias.

Colocación de andamios, cimbras y obra falsa por norma técnica

Artículo 416. En la construcción y colocación de obra falsa, andamios y cimbras se hará de conformidad con las normas técnicas complementarias.

Especificaciones de calidad en materiales de construcción

Artículo 417. La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y normas complementarias de calidad correspondientes.

Medidas de visibilidad del patrimonio arquitectónico

Artículo 418. Las partes exteriores de los edificios que resulten visibles desde la vía pública deberán proyectarse conforme a lo dispuesto en el presente reglamento. Las fachadas y paramentos de las construcciones visibles desde la vía pública deberán contar con acabados acorde con la fisonomía de la zona, cuyas características de forma, color y textura guarden armonía entre sí y contribuyan a la conservación o mejoramiento del paisaje urbano del entorno en que se ubiquen.

Las fachadas de los monumentos y de las construcciones situadas dentro de zonas de monumentos se regirán bajo la conservación y restauración respetando la fisonomía original, cuando se trate de predios el proyecto deberá referir un estudio de imagen urbana al que se refiere en el artículo 304 del presente reglamento.

Los elementos de ornato que se incorporen en las fachadas y paramentos deberán sujetarse a las normas técnicas complementarias aplicables.

Comprobación de seguridad estructural

Artículo 419. Será necesario comprobar la seguridad de una estructura por medio de pruebas de carga como se indica en las normas técnicas complementarias.

Capítulo Noveno

Uso, operación, mantenimiento y ampliaciones

Sección Primera

Uso y conservación de predios y edificaciones

Medidas de protección

Artículo 420. La DGDU establecerá las medidas de protección que, además de lo dispuesto en la Ley de Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, deberán cubrir las edificaciones cuando:

- I. Produzcan, almacenen, vendan o manejen objetos o sustancias tóxicas explosivas, inflamables o de difícil combustión; Acumulen escombros y basuras;
- II. Impliquen la aplicación de excesivas o descompensadas cargas o la transmisión de vibraciones excesivas a las construcciones;

- III. Se trate de excavaciones profundas; y,
- IV. Produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos que puedan ocasionar daños a terceros, en su persona o sus propiedades.

Criterio para cambio de uso de suelo establecido

Artículo 421. 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 utilice total o parcialmente para algún uso diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente la licencia de cambio de uso establecido en el REZUDS, la DGDU 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 la restitución al uso aprobado, dentro del plazo que para ello se señale.

Obligación de rehacer el trámite en caso de cambio de uso de suelo

Artículo 422. Una vez emitido el permiso de construcción y se presente un cambio de uso de suelo, se deberá presentar nuevamente los requisitos para la modalidad correspondiente, así como el pago de derechos correspondiente de la Ley de Ingresos vigente.

Obligación del propietario para conservar en buen estado las edificaciones

Artículo 423. Los propietarios de las edificaciones y predios tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas y consumos excesivos de las instalaciones y observar además las siguientes disposiciones:

- I. Los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación y limpieza. Todas las edificaciones deberán contar con depósitos de basura y en su caso, con el equipamiento señalado en este reglamento;
- II. Los predios no edificados, excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos de urbanización, deberán contar con cercas en sus límites que no le colinden con construcciones permanentes de una altura mínima de 2.50 metros, construidas con cualquier material

- excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la seguridad de las personas y bienes;
- III. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente; y,
 - IV. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones precarias en las azoteas de las edificaciones cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

Manual de operaciones y mantenimiento

Artículo 424. En las edificaciones que requieran de manuales de operaciones y mantenimiento, a consideración de la DGDU, su contenido mínimo deberá ser:

- I. Tendrá tantos capítulos como sistemas de instalaciones, estructura, acabados y mobiliario tenga la edificación;
- II. En cada capítulo se hará una descripción del sistema en cuestión y se indicarán las acciones mínimas de mantenimiento preventivo y mantenimiento correctivo;
- III. Para mantenimiento preventivo, se indicarán los procedimientos y materiales a utilizar, así como la periodicidad. Se señalarán también los casos que requieran la intervención de profesionales especialistas; y,
- IV. Para el mantenimiento correctivo, se indicarán los procedimientos y materiales a utilizar para los casos más frecuentes, así como las acciones que requerirán la intervención de profesionales especialistas.

Planos y memoria de diseño

Artículo 425. Los propietarios de las edificaciones deberán conservar y exhibir, cuando sea requerido por las autoridades, los planos y memoria del diseño actualizados y la bitácora, que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y en sus posibles modificaciones.

Requisitos para equipo de extinción de fuego

Artículo 426. Los equipos de extinción de fuego deberán someterse a las siguientes disposiciones relativas a su mantenimiento:

- I. Los extintores deberán ser revisados cada año, debiendo señalarse en los mismos la fecha de la última revisión y carga y la de su vencimiento. Después de ser usados, deberán ser recargados de inmediato y colocados de nuevo en su lugar; el acceso a ellos deberá mantenerse libre de obstáculos;
- II. Las mangueras contra incendio deberán probarse cuando menos cada seis meses, salvo indicación contraria de la Dirección de Protección Civil; y,

- III. Los equipos de bombeo deberán probarse por lo menos una vez al año, bajo las condiciones de presión normal, por un mínimo de tres minutos, utilizando para ello los dispositivos necesarios para no desperdiciar agua.
- IV. Además de lo dispuesto en las fracciones anteriores, en todo caso se deberá cumplir con las observaciones que haga la Dirección de Protección Civil.

Sección Segunda Ampliaciones

Supuesto para autorización de ampliación

Artículo 427. Las obras de ampliación podrán ser autorizadas si el programa municipal o el REZUDS, permite el nuevo uso y la densidad de ocupación del suelo.

Criterio de aplicación

Artículo 428. 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 el mejoramiento de la imagen urbana, que establecen en el presente reglamento.

Limitaciones en obras de ampliación

Artículo 429. Las obras de ampliación no deberán sobrepasar nunca los límites de resistencia estructural y las capacidades de servicio de las tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas de las edificaciones en uso.

Medidas de protección

Artículo 430. Las ampliaciones deberán respetar los coeficientes de utilización, ocupación y absorción del suelo según su densidad habitacional en el proyecto integral. Solo en casos excepcionales se podrá autorizar regularizaciones de obra que carezcan de área libre necesaria; siempre y cuando presente un proyecto en donde se presenten alternativas para iluminar y ventilar la vivienda de manera óptima; por medio de un estudio de asoleamiento y ventilación en el formato que establezca la DIUGCH.

Estudio de asoleamiento

Artículo 431. El estudio de asoleamiento deberá contener los siguiente y solo aplicará en el caso previsto en el artículo anterior:

- I. Datos del predio: Descripción, domicilio, croquis de ubicación, nombre del propietario, objeto del estudio.

- II. Presentación del estado actual: reporte fotográfico de entradas de luz y ventilación existentes, cuadro de áreas indicando el coeficiente de ocupación del suelo actual de la construcción y orientación del inmueble.
- III. Ubicación de las plantas arquitectónicas respecto de la trayectoria del sol de las 9:00 am a las 8:00 pm.
- IV. Ubicación de las plantas arquitectónicas respecto de la rosa de los vientos dominantes en la zona.
- V. Descripción de sistemas de iluminación y ventilación artificiales; según sea el caso.
- VI. Conclusiones.

TÍTULO QUINTO ANUNCIOS Y TOLDOS

Capítulo primero Disposiciones generales

Objetivos

Artículo 432. Las disposiciones de este título tienen por objeto regular la emisión de permisos para la colocación, fijación, instalación, mantenimiento y retiro de anuncios y toldos en inmuebles, así como sobre la vía pública en lugares visibles, predios baldíos, remates visuales urbanos y naturales, mediante las cuales se busca:

- I. Proteger, respetar, procurar, recuperar y regenerar el espacio público y el paisaje urbano del Municipio de Guanajuato, promoviendo su creación, conservación, mantenimiento y defensa en condiciones de calidad, igualdad, inclusión, accesibilidad y diseño universal, con las medidas de seguridad, gestión integral de riesgos y protección civil, sanidad y funcionalidad para su pleno disfrute; asimismo, evitar la saturación publicitaria en el espacio público o en cualquier otro bien visible desde la vía pública;
- II. Garantizar el derecho de las personas a un entorno natural y urbano sustentable que propicie una mejor calidad de vida y libre desarrollo de la ciudadanía, garantizando su seguridad, la percepción armónica de la imagen urbana y el disfrute pleno del paisaje urbano, en su carácter colectivo, comunitario y participativo;
- III. Preservar el paisaje urbano, las edificaciones y los elementos culturales que hacen posible la vida en común de las personas, en particular los bienes y zonas que constituyen parte del patrimonio histórico, artístico, natural, cultural urbano y arquitectónico;
- IV. Evitar el abuso de elementos no arquitectónicos que alteran el espacio público o que generen sobre estimulación visual agresiva o invasiva;

- V. Salvaguardar la integridad física y patrimonial de las personas, así como la infraestructura vial y de servicios de aquellos riesgos que pueden representar los toldos, anuncios en sus diversas modalidades, de conformidad con las normas en materia de gestión integral de riesgos y protección civil;
- VI. Garantizar que la comunicación visual publicitaria esté libre de mensajes de discriminación motivada por origen étnico o nacional, de género, edad, discapacidad, condición social y de salud, religión, preferencia sexual, estado civil, toda forma de violencia contra las mujeres o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y la perspectiva de género.

Criterios de armonía con el paisaje arquitectónico

Artículo 433. La colocación o instalación de anuncios, toldos, deberá respetar la composición arquitectónica original, homogeneidad y armonía de los inmuebles donde serán colocados, especialmente en aquellos sitios de valor histórico, artístico o ambiental o que formen parte del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, el paisaje y la imagen urbana.

Causales para no autorizar la instalación de anuncios y toldos

Artículo 434. El Municipio de Guanajuato no podrá autorizar la colocación, instalación o fijación de:

- I. De anuncios o toldos que provoquen o puedan provocar contaminación visual, contaminación lumínica, alterar el paisaje, deterioro del inmueble, de la imagen urbana o del entorno natural;
- II. De anuncios o toldos en los elementos que forman parte de la infraestructura pública, en el equipamiento y mobiliario urbano;
- III. De anuncios en monumentos, plazas cívicas, panteones, puentes peatonales o vehiculares, gloriets, camellones, pasos a desnivel, así como en parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes, unidades deportivas y cualquier otra instalación recreativa;
- IV. De anuncios en árboles, semáforos y en cualquier otro sitio en que se obstruya o interfiera con la libre circulación de vehículos o personas, o se limite o reduzca la visibilidad de la vialidad urbana o de la señalización vial;
- V. De anuncios espectaculares, pantallas electrónicas o carteleras a nivel de piso en lotes baldíos o predios subutilizados, o en un radio igual o menor a cincuenta metros, a partir del centro de cualquier glorieta, puente vehicular, paso a desnivel o distribuidor vial;
- VI. De anuncios engomados en postes, árboles, semáforos, así como en la señalización vial y demás mobiliario urbano;
- VII. De anuncios de un extremo a otro de la vialidad urbana; y

- VIII. De anuncios, toldos cuando se pueda afectar, obstruir, limitar, interferir o alterar la apreciación visual de alguna zona o inmueble que se encuentre sujeto a alguno de los regímenes de protección al patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico o a las áreas de valor escénico previstos en el Código Territorial, en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o en la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Guanajuato.

Medidas de protección a la dignidad humana

Artículo 435. No se otorgará permiso para la fijación, instalación o colocación de anuncios y toldos cuyo contenido haga referencia a contextos o imágenes, a ideas o conceptos que inciten a la violencia, atenten contra la convivencia social o bien que promuevan la discriminación de género, raza o condición social, que atenten contra la dignidad de las personas o de la comunidad o que promuevan el consumo de bebidas alcohólicas o tabaco, en los eventos y lugares en los que preponderantemente participen menores de edad, de conformidad con lo dispuesto por la normatividad en materia de salud.

Medidas de restricción en materia electoral

Artículo 436. La instalación de la propaganda electoral se regirá por las disposiciones de la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales para el Estado de Guanajuato y las demás disposiciones que resulten aplicables en materia electoral, conforme a los lineamientos que señale el Municipio y a los acuerdos que señale éste y los organismos electorales.

Criterios para el diseño y tipología de anuncios y toldos

Artículo 437. El diseño de los anuncios y toldos su tipología, así como los materiales con que serán fabricados, sus proporciones y forma de colocación; los demás elementos necesarios para su instalación o colocación, deberán asegurar la adecuada integración de estos al perfil arquitectónico, al paisaje urbano y natural del sitio donde estén ubicados, y deberán sujetarse a las disposiciones que para este fin se establecen en el presente reglamento.

El texto de los anuncios deberá redactarse preferentemente en idioma español con sujeción a las reglas gramaticales vigentes, no pudiendo emplearse contracciones, modismos, ni palabras de otro idioma, salvo que se trate de dialectos nacionales, nombres propios o comerciales, marcas, avisos comerciales u otra información sujeta a la normatividad en materia de propiedad intelectual y cumpla debidamente con el registro, autorización o formalidad que corresponda.

Criterios para el uso de materiales de anuncios y toldos

Artículo 438. Los interesados procurarán que los materiales para la fabricación y soporte de los anuncios sean biodegradables y deberán evitar que contengan sustancias tóxicas o nocivas para la salud o el medio ambiente; lo anterior, en términos de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y de residuos sólidos.

Criterios de contenido informativo en anuncios y toldos

Artículo 439. El anuncio deberá incluir únicamente el nombre o en su caso la razón social de la empresa, el principal giro comercial del negocio y solo un número telefónico cuando sea requerido. No se permitirá en los exteriores y fachadas de los inmuebles la colocación de ningún tipo de propaganda publicitaria relativa a marcas registradas ajenas al establecimiento, listas de productos y precios, y en general cualquier tipo de información similar a la anterior.

Para el caso en donde el anuncio sea patrocinado por alguna empresa diferente del solicitante, se podrá permitir la exhibición de aquella siempre y cuando se acuerde con la DIUGCH las restricciones o condicionantes de diseño, colores, materiales, formas, dimensiones, porcentaje de superficie a ocupar por el patrocinador en el anuncio y que no podrá ser mayor del 2%, y otras que se determinen según el caso específico.

Criterio para exhibición de anuncios y toldos con base en registro o autorización previos

Artículo 440. Cuando el bien o servicio que se pretenda anunciar requiera para su difusión al público, del registro o autorización previos en alguna otra dependencia Municipal, Estatal, Federal, no se autorizará el uso de los medios de publicidad a que se refiere este reglamento, sin que se acredite haber obtenido previamente la autorización, permiso, registro o el acto jurídico que corresponda.

Requerimiento para exhibición de anuncios y toldos con base en permiso de uso de suelo

Artículo 441. No se expedirán permisos para la fijación o instalación de anuncios, placas o rótulos aun cuando sean simplemente denominativos o para anunciar los servicios de un establecimiento mercantil, cultural, espectáculo público u otro de naturaleza similar, sin que se acredite previamente el haber obtenido el permiso de uso de suelo que acredite la compatibilidad necesaria.

Causales para negar el permiso de anuncios y toldos

Artículo 442. En ningún caso se otorgarán permisos para la colocación, instalación o fijación de anuncios y toldos que, por su ubicación, dimensiones o por los materiales empleados en su construcción e instalación, cuando:

- I. Puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o de sus bienes;
- II. Alteren los valores estético-arquitectónicos de las edificaciones ubicadas en la Zona de Monumentos Históricos y la zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales;
- III. Ocasionen molestias a los vecinos del lugar en que se pretendan colocar;
- IV. Alteren la seguridad vial, afecten o puedan afectar la normal prestación de los servicios públicos o la limpieza y salud pública;
- V. Alteren la compatibilidad del uso o destino del inmueble, de conformidad al programa municipal; o
- VI. Contravengan las disposiciones en materia de patrimonio natural, cultural urbano, arquitectónico, histórico y artístico.

**Criterio para exhibición de anuncios y toldos con base en semejanza
con señalética o funciones similares**

Artículo 443. Los anuncios no deberán tener semejanza con los signos, señalamientos y colores que regulan el tránsito vial, ni tendrán superficies reflectoras parecidas a las que usan en sus señalamientos la STMT, en el Estado o en cualquier otra dependencia oficial con funciones similares.

**Capítulo segundo
Anuncios**

Tipos de anuncios

Artículo 444. Por su ubicación y colocación, los anuncios se clasifican de la siguiente manera:

- I. **Adosados:** Son los anuncios ubicados sobre una base de metal o madera, instalados principalmente en fachadas, muros aislados, balcones y bardas;
- II. **En bandera:** Son los anuncios colocados sobre una base de metal o madera, instalados en posición perpendicular al paramento de la fachada o de la superficie de apoyo, sobre ménsulas o elementos similares de metal o madera;
- III. **Integrados:** Son los anuncios que, en alto relieve, bajo relieve o con diseños calados, formen parte integral de la edificación que los contiene, de manera acorde con el diseño de la respectiva fachada;
- IV. **Pintados:** Son aquellos anuncios que incluyen gráficos, imágenes o letreros pintados directamente en la superficie de fachadas, muros, bardas;

- V. **En vía pública:** Son los anuncios que se localizan en calles, callejones, pasajes, banquetas, plazas, jardines, entre otros, incluidos los colocados sobre postes, mamparas, carteleras o elementos similares;
- VI. **Móviles:** Son los anuncios que no correspondan al giro de la empresa y que sean colocados sobre vehículos de transporte particular o colectivo, ya sea de servicio público o privado, así como sobre los elementos utilizados para el comercio ambulante, que estén autorizados para instalarse o permanecer en la vía pública;
- VII. **Proyecciones:** Son los anuncios que incluyen imágenes virtuales, mediante el uso de videos o de películas, proyectadas sobre la ciudad de Guanajuato, sobre edificios de esta o sobre pantallas especiales, independientemente de los fines y los motivos que las originen;
- VIII. **Pasacalles:** Son los anuncios colocados entre paramentos que delimitan determinada calle, callejón, entre otros, cruzando la vía pública o alguna plaza, plazuela o jardín;
- IX. **Auto soportados y espectaculares:** Son aquellos que se encuentran sustentados por uno o varios elementos de apoyo, anclados directamente al piso de un predio o a la estructura de un inmueble;
- X. **Inflables y globos aerostáticos:** Son aquellos elementos generalmente plásticos y de formas variadas que tienen algún tipo de publicidad comercial impresa, cuya característica principal es su contenido de aire, pueden diseñarse para ser instalados sobre una superficie o bien para ser suspendidos en el aire;
- XI. **Pantalla electrónica o medios digitales:** Superficie o dispositivo en la cual se proyectan imágenes, mensajes, videos e información;
- XII. **Mobiliario urbano con publicidad integrada:** Aquel que estará determinado por las necesidades de la ciudad de Guanajuato con el objetivo de mejorar la calidad del espacio público, las condiciones de seguridad ciudadana y accesibilidad;
- XIII. **Especiales:** Son aquellos que, por los materiales usados, su tipo de instalación, o la clase de evento que promocionan, no se encuentran previstos dentro de las clasificaciones previamente descritas, y que, para su autorización, obligatoriamente eventual y por un periodo de muy corta duración, serán de motivo de análisis, evaluación y dictamen especial por la DIUGCH.

Clasificación de anuncios por su temporalidad

Artículo 445. Los anuncios por su temporalidad se clasificarán de la siguiente manera:

- I. **Permanentes:** Son aquellos con vigencia de hasta doce meses, utilizados para señalar o identificar eventos, actividades, negocios,

establecimientos fijos, o similares, cuyas características sean motivo de cambios, modificaciones o renovaciones eventuales y no periódicas;

II. **Temporales:** Son en general, todos aquellos que se fijan, instalan o colocan de manera eventual por periodos condicionados a un máximo de quince días, entre los que se encuentran:

- a) Los que se colocan en bardas, andamios o fachadas de obras en construcción mientras éstas se llevan a cabo.
- b) Las mantas y mamparas que promuevan programas de espectáculos, eventos culturales, de seguridad, religiosos, cívicos, conmemorativos, políticos durante campaña electoral, de beneficio social, de entretenimiento, liquidaciones o subastas entre otros, incluyendo los pasacalles descritos en la fracción VIII del artículo anterior de este reglamento.

Clasificación de anuncios por su contenido

Artículo 446. Por su contenido los anuncios se clasifican de la siguiente manera:

- I. **Denominativos:** Son aquellos que sólo contienen el nombre, razón social o giro de la persona física o moral a que aluden, la profesión o actividad a que ésta se dedica, y/o el emblema, logotipo o figura con que se le identifica;
- II. **De propaganda:** Son aquellos que se refieran a marcas, productos, eventos, servicios o actividades similares, promoviendo su adquisición, uso o consumo;
- III. **Mixtos:** Son aquellos que contienen una mezcla de elementos de mensaje de los tipos denominativo y de propaganda;
- IV. **Otros:** Pueden ser aquellos de carácter cívico, social, religiosos o políticos, que no tienen intenciones lucrativas.

Clasificación de anuncios por su fin económico o informativo

Artículo 447. Por sus fines económico o informativo los anuncios se clasifican de la siguiente manera:

- I. **De lucro:** Son los anuncios que promueven actividades o servicios buscando promover su venta;
- II. **No lucrativos:** Son todos los anuncios que promueven actividades, eventos, o servicios de beneficio social y sin costo alguno;
- III. **Señalizaciones:** Son los utilizados generalmente para indicar prevenciones, restricciones o información, principalmente relativas al tráfico vehicular y peatonal; así como numeración oficial de predios, placas con nombres de calles, callejones, plazas, barrios, edificios y estacionamientos;

- IV. **Señalética:** Son todos los anuncios resueltos generalmente a base de iconos, utilizados con fines de información y orientación, para los visitantes, en sitios o áreas de interés arqueológico, histórico, turístico, comercial o cultural.

Clasificación de anuncios por su colocación o ubicación

Artículo 448. Atendiendo a su colocación o ubicación, se podrán autorizar aquellos anuncios que cumplan con las reglas que se mencionan a continuación, así como con los requisitos adicionales que, para cada caso, se establecen en el presente reglamento:

- I. Los anuncios adosados o integrados se podrán autorizar en cualquier zona del municipio.
- II. Los anuncios de tipo bandera se podrán autorizar de manera extraordinaria en algún sitio de la ciudad, bajo restricciones específicas en sus dimensiones, diseño, color, materiales y ubicación; siempre y cuando el inmueble así lo justifique.

En este caso la DIUGCH podrá negar o condicionar la emisión de un permiso si la ubicación y dimensiones del anuncio atentan contra la seguridad de peatones y usuarios de la vía pública, afectan la composición arquitectónica de un inmueble o el contexto visual de la zona donde se pretenda colocar el anuncio, o bien que su uso no esté justificado.

- III. Los anuncios pintados únicamente se podrán autorizar a partir de la zona del paisaje y entorno urbano. Para los anuncios en la vía pública, requerirán de un estudio para determinar su factibilidad de ubicación y autorización y de un dictamen especial validado por la DIUGCH.
- IV. Los anuncios móviles para usar en las rutas de transporte público estarán condicionados a que el interesado mantenga una adecuada calidad en el servicio otorgado y excelentes condiciones en las unidades de transporte utilizadas, mismas que con sus dimensiones y nivel de emisión de contaminantes no deberán constituirse en factores de agresión o deterioro para el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, histórico y artístico.

Tratándose de comercios ambulantes, únicamente estarán permitidos los anuncios clasificados como denominativos y estarán restringidos por sus dimensiones y temporalidad, cuando pretendan instalarse dentro de las zonas de monumentos históricos y zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales.

- V. Los permisos para anuncios especiales o para aquellos que requieran ser proyectados en pantallas de video o de película, que tengan fines publicitarios, de lucro o mixtos, serán evaluados y analizados por la DIUGCH para que ésta determine su factibilidad, y en su caso, emitir el permiso con las condiciones y restricciones pertinentes.

En las zonas señaladas en el inciso anterior no serán autorizados los anuncios que requieran ser proyectados en pantallas de video o de película, cuyos fines sean publicitarios, de lucro o mixtos;

- VI. Los anuncios en forma de pasacalles solo serán permitidos a partir de la zona de contexto natural, excepto en los antiguos reales de minas, poblados mineros y en otros sitios similares, estén catalogados o no; en todo caso deberán estar libres de publicidad comercial ajena al motivo que las origina;

- VII. Los anuncios auto soportados y espectaculares sólo podrán autorizarse en las zonas del paisaje y entorno urbano, de contexto natural y de expansión y crecimiento urbano, así como en las vialidades de acceso principal a la ciudad, debiendo contar con un dictamen favorable de la DIUGCH sobre su ubicación y cumplir con la separación indicada para los anuncios espectaculares.

La distancia mínima entre dos estructuras para la instalación de anuncios espectaculares, dentro de centros de población, no deberá ser menor a cien metros radiales medidos del centro al centro de cada anuncio, en cualquier dirección, quedando a consideración de la DIUGCH la autorización para distancias menores.

La distancia entre las estructuras de antenas de telecomunicaciones y el anuncio será de, al menos, cincuenta metros, en cualquier dirección.

La altura total de cualquier anuncio espectacular no podrá ser mayor de dieciocho metros sobre el nivel del piso.

Dentro de los centros de población, solo podrán ubicarse con frente a vías primarias;

Excepcionalmente se podrán autorizar de este tipo dentro de la zona de contexto natural y paisaje; y zona de expansión y crecimiento urbano, previo dictamen favorable de la DIUGCH, que, de ser procedente, otorgará un permiso condicionado de carácter provisional y eventual;

- VIII. Los inflables y globos aerostáticos serán autorizados a partir de la zona de contexto natural y paisaje; y zona de expansión y crecimiento urbano y la ubicación y dimensiones serán determinadas por la DIUGCH respetando en todo caso los contextos y el patrimonio naturales, cultural urbano y arquitectónico, histórico y artístico. En el caso de globos aerostáticos se estará a la normativa que expida la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes y demás disposiciones jurídicas.

Los globos aerostáticos no tripulados utilizados con fines publicitarios en ferias y otros eventos, deberán mantenerse a una altura constante. La DIUGCH para autorizarlos, y deberán contar previamente con la autorización en materia de protección civil.

Excepcionalmente se autorizarán inflables en las Zonas de Monumentos Históricos y zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales; y los sujetos al patrimonio histórico, artístico, natural, cultural urbano y arquitectónico.

Para la identificación de las zonas a que se refiere este artículo, se estará a lo dispuesto en el anexo 1 del presente reglamento.

Criterios de cumplimiento para anuncios espectaculares con pantallas electrónicas

Artículo 449. Además de lo dispuesto en el artículo anterior, los anuncios espectaculares con pantallas electrónicas deberán cumplir con las siguientes características:

- I. Contar con un área máxima de pantalla de cincuenta metros cuadrados;
- II. Evitar el deslumbramiento en los conductores de vehículos automotores;
- III. Ubicarse, al menos, a trescientos metros de distancia del principio de tangente de curvas horizontales o verticales en las vialidades urbanas que las contengan; y
- IV. Localizarse a una distancia radial mínima de veinticinco metros de los semáforos.

Criterios de autorización por su contenido

Artículo 450. Atendiendo a la clasificación de anuncios por su contenido, se podrán autorizar aquellos que cumplan con las siguientes características:

- I. Los anuncios o letreros llamados denominativos, podrán ser autorizados en cualquier sitio del municipio, quedando en todo caso sujetos a cumplir las condicionantes y restricciones; y
- II. Los anuncios de propaganda, mixtos u otros, podrán ser autorizados previa obtención de un dictamen favorable emitido por la DIUGCH.

Criterios de autorización por su denominación

Artículo 451. Atendiendo a la clasificación de los anuncios por su denominación, se podrán autorizar en los siguientes casos:

- I. Los anuncios de lucro y no lucrativos, podrán ser autorizados en algún sitio del municipio, cuando con ellos se pueda dar cumplimiento a las condicionantes y restricciones que se establecen en este reglamento.
- II. Los anuncios clasificados como señalizaciones se ajustarán a la normatividad, pudiendo colocarse en cualquier sitio del municipio, pero su ubicación específica tratándose de áreas urbanas, poblados mineros y reales de minas, deberá garantizar una adecuada integración al contexto y el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, histórico y artístico, así como a sus remates visuales.
- III. Los anuncios de la clasificación denominada como señalética podrán ser autorizados en cualquier sitio del municipio, siempre y cuando para su colocación se atienda a todas las normas vigentes relativas a los aspectos de diseño, color, dimensiones y ubicación, conforme a los criterios que emita la DIUGCH y considerando las diferentes zonas de la ciudad definidas en este reglamento.
- IV. Las señalizaciones viales incluyendo aquellas destinadas para el control del flujo vehicular o peatonal, la nomenclatura, la información turística y de ubicación del equipamiento urbano, deberán contar previamente con un dictamen positivo emitido por la DIUGCH, quien podrá asesorarse con la STMT.

Criterios de autorización por su número

Artículo 452. Atendiendo a la clasificación de anuncios por su número, se podrán autorizar aquellos que cumplan con las siguientes características:

- I. Por cada local comercial solo se autorizará un anuncio, indistintamente de su tipo y ubicación o colocación;
- II. Tratándose de varios locales, independientes entre sí y ubicados en la planta baja de un mismo inmueble, con varios accesos, se deberá adoptar y seguir un criterio uniforme para el diseño y colocación de los anuncios necesarios, previa aprobación por la DIUGCH de una propuesta específica.

- III. Cuando también existan locales en la planta alta de algún inmueble, se deberá instalar un directorio general, cuya ubicación obligatoriamente deberá preverse en el interior del inmueble, dentro de alguna de sus áreas de uso común.
- IV. En una plaza o conjunto comercial, se permitirá anunciar en su fachada únicamente el nombre del conjunto y para identificar individualmente a cada uno de los ocupantes se deberá instalar un directorio general, ubicándolo en algún espacio interior de uso común, como puede ser el destinado a vestíbulo general, quedando prohibida su colocación al exterior o en la vía pública, tratándose de inmuebles ubicados en la zona de monumentos históricos y zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales.

Criterios de autorización por su colocación en fachada

Artículo 453. Atendiendo a la forma de colocación de los anuncios y mantas en las fachadas de los inmuebles, se podrán autorizar aquellos que cumplan con las siguientes características:

- I. Dentro del marco de un acceso en planta baja, sea este o no el que corresponde a la entrada principal, siempre y cuando la proporción del vano lo permita, no obstruyendo o limitando la accesibilidad al inmueble, debiendo dejar siempre un paso libre con una altura mínima de 210 centímetros y una altura del letrero no mayor de 40 centímetros, el cual se colocará a manera de tablero fijo.
- II. Deberá considerarse como primera opción su colocación en la parte superior y externa del enmarcamiento del vano de acceso en planta baja, siempre y cuando se deje una separación libre de 10 centímetros hacia cualquier elemento de ornato.
- III. Sobre el paramento de la fachada entre dos vanos o a un costado de uno de ellos, siempre y cuando no sea posible colocar el letrero según se indica en las fracciones anteriores, debiendo ubicarlo de tal manera que su límite o borde superior coincida con la línea horizontal que prolongue el extremo superior del enmarcamiento de los citados vanos y su altura no sea mayor que 40 centímetros, dejando en cualquier caso una separación libre de cuando menos 10 centímetros hacia cualquier elemento ornamental.
- IV. Toda colocación de letreros deberá ser en forma reversible, sin dañar el inmueble en donde será ubicado, sin que por ningún motivo se oculten de manera total o parcial las molduras, enmarcamientos, cornisas y/o cualquier otro tipo de elemento ornamental propio de la fachada.
- V. Para la colocación eventual de mantas sobre paramentos de fachadas, estas deberán tener siempre una forma rectangular, con su lado mayor colocado en posición vertical, teniendo la DIUGCH facultad para señalar

- la ubicación específica en el inmueble, siempre que no se oculten elementos ornamentales o arquitectónicos de la propia fachada;
- VI. Dentro de la zona de monumentos históricos con excepción de la zona comprendida del Campanero-Plaza del Ropero; Cantarranas-Plaza del Baratillo- San José- Plaza de la Compañía; Ayuntamiento, La Tenaza, Ponciano Aguilar, Plaza de la Paz; Av. Juárez, Plaza de los Ángeles, Plaza de San Fernando, Plaza de San Roque, Jardín Reforma hasta Plaza de Gavira; Campanero, San Francisco, Sopeña, Jardín Unión, Luis González Obregón; Allende, Constancia; Alonso, Juan Valle y otros sitios históricos, que estén catalogados o no, podrá autorizarse la colocación de mantas sobre el paramento de los inmuebles, sin que el periodo total de permanencia sea mayor a tres días, no autorizándose la colocación de mantas cruzando la calle.
 - VII. En el exterior de los inmuebles, los anuncios deberán ser de características uniformes, siguiendo un diseño normalizado, con similitud de dimensiones, materiales, colores y ubicación.
 - VIII. En los monumentos cuya fachada contenga una decoración relevante o esté recubierta con cantería o material cerámico, el anuncio deberá solucionarse de tal forma que su colocación no afecte el diseño arquitectónico y la decoración del inmueble y éste se integre a la fachada con sus características formales.
 - IX. No se permitirá la colocación de logotipos ni razones sociales pintados sobre los cristales ubicados al exterior de cualquier tipo de inmueble, pudiendo aceptarse estos de manera excepcional cuando sean tallados, labrados o esmerilados sobre el cristal y su dimensión total no rebase más del 5% del área transparente.
 - X. No se autorizará la colocación de anuncios sobre recuadros que estén pintados directamente sobre la fachada de un inmueble, tratándose de la Zona de Monumentos Históricos y zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales
 - XI. Los anuncios o avisos de dependencias oficiales para fines de utilidad pública serán autorizados siempre que se coloquen en forma que no afecten la perspectiva de los inmuebles, debiendo estar proporcionados a estos y al elemento arquitectónico específico sobre los que serán ubicados.

Capítulo tercero

Especificaciones para el diseño de anuncios

Estructura de montaje para los anuncios

Artículo 454. El diseño de los anuncios y su construcción comprenderá de manera enunciativa cuando menos las siguientes partes:

- I. Las estructuras de soporte como marcos, ménsulas, bastidores y/o similares que dan rigidez a la carátula;
- II. Los anclajes, la cimentación y cualquier otro elemento que sirva para su fijación o sostén;
- III. La carátula, pantalla o base, son las superficies que contienen el nombre o razón social del establecimiento comercial;
- IV. Las instalaciones complementarias que se requieran; y
- V. Los elementos constitutivos del nombre o razón social del establecimiento comercial, como pueden ser el color, las tipografías y los gráficos.

La DIUGCH para garantizar la integración y unidad del anuncio con el inmueble y el sitio, deberá aprobar las partes que se refieren directamente con los aspectos formales visibles del anuncio, específicamente lo señalados en las fracciones I, III y V de este artículo.

Integración de logotipos

Artículo 455. Cuando un negocio se anuncie a través de un logotipo especial, podrá integrar éste a su letrero, siempre y cuando compruebe su registro respectivo.

El color y la forma del logotipo no serán motivo de restricción, siempre y cuando no afecte la fisonomía del inmueble o sitio catalogado; su tamaño en general no deberá ser mayor que el quince por ciento del área total del anuncio y en su cantidad que será igual a uno.

De existir una empresa patrocinadora del anuncio, ésta podrá aparecer en la superficie de la carátula siempre y cuando cumpla las disposiciones o restricciones que para su aprobación determine la DGDU, pero no podrá ocupar en ningún caso una superficie mayor al 2 %.

Colocación

Artículo 456. Atendiendo a la forma de los anuncios y la tipografía que contendrán, se podrán autorizar aquellos que cumplan con las reglas que se mencionan a continuación:

- I. De manera general, sólo se permitirá la colocación de anuncios sobre fachadas cuando su forma sea rectangular, su lado mayor sea colocado horizontalmente y sus dimensiones estén comprendidas entre 100 y 250 centímetros de largo y 30 y 40 centímetros de altura, según los casos específicos y conforme lo establecen los artículos anteriores;
- II. Quedan prohibidos los anuncios cuya colocación en el inmueble sea por diseño de carátula y estructura de soporte en forma diagonal, así como aquellos que tengan formas irregulares no comprendidas dentro de los anuncios autorizables;

- III. Solo por excepción, y siempre que no exista riesgo para las personas o sus bienes, la DIUGCH podrá autorizar aquellos que tengan un diseño irregular o su lado mayor en posición vertical;
- IV. Tratándose de letreros en Zona de Monumentos Históricos y zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales no se permitirán las tipografías de difícil lectura, las de no convencional, ni aquellas incongruentes con la imagen del inmueble o del contexto cercano; y
- V. No se permitirán más de tres tipografías diferentes por anuncios.

Volumetría

Artículo 457. Atendiendo a la volumetría de los anuncios, se podrán autorizar aquellos que cumplan con las siguientes características:

- I. Los anuncios deberán ser planos, quedando prohibido el uso de elementos u objetos complementarios, realizados o sobrepuestos con volúmenes exagerados.
- II. La única volumetría permitida será el altorrelieve, sin que este exceda de cinco centímetros, el bajorrelieve sin que este a su vez exceda de cinco centímetros.

Con base en previsiones

Artículo 458. Atendiendo a las dimensiones de los anuncios, se podrán autorizar aquellos que cumplan con las siguientes previsiones:

- I. Las medidas a que deberán ajustarse los letreros en términos generales estarán siempre sujetas a la proporción del vano, paño, paramento, fachada o inmueble en que serán colocados, preferentemente para el común de los casos deberá considerarse como medida de longitud máxima del anuncio el ancho del vano tipo, considerando las dimensiones de éste entre 90 y 110 centímetros de ancho, así como los 10 centímetros de restricción para no afectar elementos ornamentales.
- II. Para placas de servicios de profesionistas la medida máxima será de 30 centímetros de alto por 50 centímetros de ancho en posición horizontal, salvo el caso en que las características de la fachada no lo permitan, pero siempre a más de 2.00 metros de altura sobre el nivel del piso. El contenido de las placas de servicios de profesionistas estará a lo dispuesto por la normatividad en cada caso aplicable;
- III. Para anuncios en bandera las medidas máximas de la estructura de soporte y carátula serán de 40 centímetros por 60 centímetros, con su lado mayor colocado en sentido horizontal, la longitud máxima de la ménsula en sentido perpendicular al muro de apoyo no podrá ser mayor de 70 centímetros, dentro de los cuales se deberá considerar como mínimo 10 centímetros de separación entre el anuncio y el muro de

- apoyo, permitiendo en cualquier caso una altura libre mínima de 2.20 metros del piso al anuncio;
- IV. Para anuncios tipo tijera en banqueta las medidas máximas serán de 110 centímetros de altura y 45 centímetros de ancho con un ángulo de apertura no mayor a 45 grados, la DIUGCH analizara conforme a las condiciones de la ubicación del anuncio en la banqueta;
 - V. Para establecimientos comerciales la medida máxima será de 40 centímetros por el ancho del vano tipo y hasta 40 centímetros de alto por 200 centímetros de ancho en posición horizontal y proporcionada al vano o macizo del acceso según lo determine para estos casos la DIUGCH;
 - VI. Para plazas comerciales la medida máxima deberá ser de 50 centímetros de alto por 200 centímetros de ancho del inmueble;
 - VII. Los anuncios en planta alta tendrán como máximo 60 centímetros de alto 250 centímetros de ancho, debiendo colocarse en posición horizontal;
 - VIII. Los anuncios ubicados entre dos vanos o un costado de uno de ellos tendrán como máximo 40 centímetros de alto y 70 centímetros de largo considerando en todos los casos la restricción de 10 centímetros antes de cualquier elemento ornamental;
 - IX. En caso de que el establecimiento cuente con más de una fachada y/o se pretenda colocar más de un letrero en el inmueble, se deberá obtener el dictamen positivo de la DIUGCH, previa presentación de un estudio de impacto visual con las justificaciones que al caso correspondan;
 - X. Para mantas dentro de la zona de Monumentos Históricos, excepto los sitios y vialidades señaladas en la zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales, poblados mineros y sitios históricos, catalogados o no, la medida máxima será de 80 centímetros de alto por 250 centímetros de ancho, mientras que fuera de estos sitios la medida máxima será de 120 X 500 centímetros colocadas preferentemente en forma horizontal;

De manera excepcional y eventual se podrán permitir dimensiones mayores y el uso de formatos verticales previo análisis de la DIUGCH, siempre en función de las proporciones del contexto inmediato y del impacto visual causado.

- XI. Excepcionalmente se podrán autorizar dimensiones de anuncios sobre fachadas, diferentes a los señalados en este reglamento para la zona y otros sitios catalogados, siempre y cuando se demuestre que la base del anuncio constituye parte integral y original de la fachada;
- XII. Las dimensiones máximas permisibles en los anuncios auto soportados ubicados en la periferia de la zona urbana, sobre vías rápidas o vialidades primarias, estarán dispuestas en un área máxima de 4.00 m², la altura de su tipografía no excederá de 30 centímetros; estando sujeto su diseño,

colores y ubicación a la obtención de un dictamen positivo emitido por la DIUGCH;

Los interesados deberán tramitar los permisos necesarios para la instalación, colocación o fijación de anuncios de publicidad en carreteras de jurisdicción estatal o federal, en su caso;

- XIII. Los anuncios espectaculares fuera de la zona urbana podrán tener la medida máxima de acuerdo con la autorización emitida por dependencia estatal o federal correspondiente; y
- XIV. Los interesados en la colocación o instalación de espectaculares fuera de la zona urbana deberán hacer la consulta previa ante la Secretaría de Obra Pública.

Por su colocación en fachada

Artículo 459. Atendiendo a los materiales de que estarán constituidos los anuncios, se podrán autorizar aquellos que cumplan las reglas que se mencionan a continuación:

- I. Los pintados sobre una base de madera o lámina metálica.
- II. Los tallados y/o labrados sobre madera o lámina, con un marco de cualquiera de estos materiales.
- III. Los fundidos o vaciados en metales como el hierro, el bronce o el latón.
- IV. Los fabricados con azulejo de barro vidriado, en la forma de una o varias piezas colocadas sobre una base enmarcada con madera, metal o azulejo.
- V. Los fabricados de cantería verde, rosa o amarilla, labrada en alto o bajo relieve.
- VI. No se permitirá el uso de plásticos, acrílicos y similares, láminas o perfiles de aluminio cualquiera que sea su acabado o terminación, ni el acero inoxidable o las piezas con acabado cromado en las Zona de Monumentos Históricos y zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales.

Con base en su color

Artículo 460. Atendiendo a los colores que tendrán los anuncios, se podrán autorizar aquellos que cumplan con las reglas que se mencionan a continuación:

- I. Los anuncios podrán tener como máximo tres colores con acabados mate, quedando prohibido la utilización de colores brillantes y/o fosforescentes.
- II. En el caso de logotipos de marcas registradas, se aceptarán los colores de estas, siempre y cuando no agredan la fisonomía de la ciudad y sus

dimensiones no sean mayores que el cinco por ciento del área total del anuncio, excepto tratándose de anuncios espectaculares donde se permitirá un máximo igual al veinte por ciento del área del anuncio.

Con base en características técnicas

Artículo 461. En el caso de los anuncios con iluminación, preferentemente deberán ser fabricados con materiales reciclables y sistemas ahorradores de energía, sin contener sustancias tóxicas o nocivas para la salud de las personas o el medio ambiente de conformidad con las normas oficiales mexicanas y demás normatividad.

Asimismo, dichos anuncios deberán cumplir con las siguientes características:

- I. Funcionarán mediante el uso de leds;
- II. El nivel directo al medio publicitario será hasta 600 luxes, siempre que su reflejo no exceda de 50 luxes;
- III. Las pantallas electrónicas no podrán exceder de 3 nets sobre la luminosidad ambiental y los 325 nets durante su proyección en el horario de las 18:00 a 6:00 horas del día siguiente;
- IV. En caso de que su contenido consista en imágenes fijas, no podrán tener una duración menor de 18 segundos, ni mayor de 30;
- V. Deberán contar con sensor de intensidad y sistema automático de ajuste que reduzca la misma al nivel permitido;
- VI. No deben tener cambios en la intensidad de la luminosidad durante el periodo en que los mensajes están fijos, ni contener luces en movimiento;
- VII. No deberán contener videos, ni imágenes con fondos blancos, y
- VIII. Las pantallas electrónicas no podrán emitir sonido o proyectar rayos de luz.

El cumplimiento de las disposiciones anteriores, se acreditarán al momento de solicitar el permiso respectivo. La DIUGCH podrá realizar visitas de verificación en cualquier momento.

Durante la vigencia del permiso instalado con iluminación, los responsables otorgarán a favor del Gobierno Municipal, sin costo, el quince por ciento del tiempo de exhibición al día para emitir mensajes institucionales, culturales o cívicos. En casos de emergencia o desastre, el Gobierno Municipal podrá disponer de los porcentajes necesarios para dicho efecto.

Las pantallas electrónicas que sean utilizadas como medios publicitarios solo podrán instalarse en mobiliario urbano, tapiales, vallas y auto soportados que comprueben su legalidad, fuera de las zonas de monumentos históricos e inmuebles catalogados.

**Pantallas electrónicas
con base en elementos sensoriales**

Artículo 462. En los medios publicitarios con pantalla electrónica queda prohibido:

- I. La exhibición de videos o animaciones con duración menor a 10 segundos;
- II. Que contengan sonido;
- III. Que proyecten rayos de luz que sean de tal intensidad o brillo que puedan causar deslumbramientos;
- IV. Que tengan cambios abruptos en cuanto a la intensidad de la luminosidad en el lapso que deben quedar fijos los mensajes;
- V. Que contengan fondo de color blanco al 100%; y
- VI. Que interfieran con la eficiencia de funcionamiento del señalamiento vial oficial de las calles, semáforos y demás elementos o dispositivos de control de tránsito, o que impidan o bloqueen la visión de los conductores o peatones que se aproximen o integren en las intersecciones de las calles, avenidas, caminos o carreteras del municipio; y
- VII. La instalación de medios publicitarios con iluminación, específicamente pantallas, está prohibida en fachadas, muros ciegos y túneles.

**Pantallas electrónicas
con base en emisión de luz**

Artículo 463. Atendiendo a la forma de iluminación de los anuncios en espacios interiores de inmuebles ubicados dentro de la Zona de Monumentos Históricos y zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales pero que a su vez sean visibles desde la vía pública, se podrán autorizar aquellos que cumplan con las reglas que se mencionan a continuación:

- I. La iluminación sólo funcionará de noche y las fuentes luminosas podrán ser de cualquier tipo, incluyendo unidades incandescentes, luces led, lámparas o tubos fluorescentes, siempre que no estén directamente a la vista y se trate de iluminación indirecta con tonos similares a los de la luz incandescente. Deberá privilegiarse el uso de focos ahorradores de energía.
- II. El haz de luz emitida por estas fuentes no deberá ser de colores y deberá ser continua, no intermitente.
- III. En ningún caso se permitirá el uso de tubos de gas neón o similares que se coloquen de manera visible dentro de la zona de monumentos históricos y zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales para anuncios o letreros ubicados al exterior de los inmuebles o en la vía pública, sólo se permitirá el uso de iluminación artificial, cuando ésta sea de tipo indirecta, y se utilicen tonos similares a los de la luz incandescente, sin colores y sin patrones de intermitencia de iluminación.

Con base en su nomenclatura

Artículo 464. Atendiendo a las características que deberá tener la nomenclatura oficial, se podrán autorizar aquellos letreros o señalizaciones que cumplan con las reglas que se mencionan a continuación:

- I. Dentro de los límites de la Zona de Monumentos Históricos y zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales así como para los reales de minas, poblados mineros y otros sitios históricos, catalogados o no, tratándose de elementos adosados o empotrados en fachadas para la identificación de los nombres de calles, callejones, plazas, jardines, zonas, colonias, barrios de la ciudad, inmuebles históricos, artísticos o relevantes, únicamente se permitirá el uso de placas de cantera labrada o de cerámica esmaltada. Solo por excepción y por motivos plenamente justificados podrá utilizarse el bronce, el cobre y el latón.

En las señalizaciones viales colocadas sobre la vía pública se permitirá el uso de láminas metálicas con recubrimientos de pintura o de materiales plastificados, montadas sobre bastidores y postes de hierro.

- II. En las demás zonas del municipio de Guanajuato también podrán usarse placas metálicas de fierro fundido, de lámina esmaltada a fuego y de aluminio, estas últimas únicamente cuando tengan una terminación o acabado anodizado en colores de tonos oscuros.
- III. Las dimensiones máximas de los letreros empotrados o sobrepuestos en fachadas serán de 60 centímetros de ancho por 40 centímetros de alto, que siempre deberán ser colocados a una altura superior a 2.20 metros sobre el nivel del piso, pudiendo tener forma rectangular u ovalada.

Con base en su diseño gráfico

Artículo 465. Atendiendo a las limitantes de diseño de cualquier tipo de anuncios, deberán respetarse las prohibiciones que se mencionan a continuación:

- I. La utilización de pinturas o recubrimientos con acabados brillantes fosforescentes;
- II. La utilización de letras con altura mayor a 30 centímetros de altura, con excepción de aquellas que estén contenidas en anuncios espectaculares autorizados;
- III. La mención de números telefónicos y direcciones;
- IV. El señalamiento de listas de productos, mercancías, servicios, y/o nombres distintos a los del establecimiento;
- V. La utilización de logotipos, dibujos y monogramas de marcas comerciales y/o registradas, ajenas a los del propio establecimiento;

- VI. El uso de palabras o frases en idiomas extranjeros;
- VII. El uso de palabras o frases en español, que no respeten las reglas gramaticales, incluyendo las contracciones;
- VIII. La colocación de anuncios o letreros de comercios o empresas ajenas al propio establecimiento, salvo los casos de plazas o centros comerciales, que podrán tener un directorio y anuncios individuales relativos a sus distintos ocupantes, respetando las disposiciones del presente reglamento;
- IX. La colocación o instalación de anuncios comerciales sobre las vías públicas, salvo en los sitios expresamente destinados para ello, dentro de las carteleras, mamparas y otros sitios específicamente autorizados para esta finalidad;
- X. El uso de cartelera, mamparas y similares, cuando tales elementos no estén colocados sobre bastidores o bases especialmente diseñados para ello, cuando con su instalación se dañe el piso del lugar y cuando se pretenda ubicarlos en lugares no autorizados. En el caso del Centro Histórico no podrán colocarse carteleras, mamparas y similares.

Capítulo cuarto

Instalación y colocación de anuncios

Con base en su impresión en elementos constructivos

Artículo 466. Atendiendo a la colocación de los anuncios sobre elementos diversos, no se autorizarán anuncios pintados directamente sobre azoteas, trabes, pretilas, bardas, muros aislados, toldos, cortinas metálicas, ventanas, balcones, salientes, postes, rejas, barandales, y cualquier otro elemento similar a los anteriores.

Con base en su colocación sobre otros elementos o en vía pública

Artículo 467. Atendiendo a las restricciones para la ubicación de los anuncios, deberán respetarse las prohibiciones para fijarlos, colocarlos o instalarlos, cualquiera que sea su finalidad, clase, diseño o material, en los lugares que se mencionan a continuación:

- I. En las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto por este reglamento;
- II. Sobre el piso o los pavimentos de la vía pública, excepto las señalizaciones de tránsito, la nomenclatura oficial y las mamparas o carteleras expresamente autorizadas, siempre que tales elementos se ajusten a las disposiciones de este reglamento y de cualquier otra norma;

- III. Sobre las instalaciones de servicio, cualquier elemento de la infraestructura o el mobiliario urbanos, tales como las tuberías de agua potable y de drenaje, las guarniciones y banquetas, los postes y las unidades de alumbrado, las bancas, los contenedores y botes de basura, los registros telefónicos, los buzones de correo y en general todos aquellos elementos de ornato existentes en calles, callejones, plazas, paseos, parques y jardines;
- IV. Sobre casetas, puestos o kioscos autorizados, cuando unas y otros estén ubicados en vía pública;
- V. Sobre pedestales, bases, basamentos y plataformas o muros de contención, incluyendo los que formen parte de un edificio o sitio, estén catalogados o no;
- VI. Sobre las fachadas de colindancia de cualquier edificación;
- VII. En aquellos casos en que pueda obstruirse la visibilidad de las placas de nomenclaturas de las calles, o de cualquier otro tipo de señalamiento oficial;
- VIII. A menos de 50.00 metros de cualquier crucero entre dos vías primarias, de cruceros viales con pasos a desnivel y de cruceros de ferrocarril, salvo los señalamientos viales respectivos;
- IX. Pintados o adosados sobre los elementos arquitectónicos u ornamentales de las fachadas de cualquier inmueble, tales como: enmarcamientos, rodapiés, jambas, dinteles, frisos, cornisas, molduras, pilastras, columnas, pórticos, portales,
- X. Cuando se pretenda proyectarlos permanentemente por medio de aparatos cinematográficos y/o electrónicos sobre muros o pantallas visibles desde la vía pública y cuando se trae de artefactos que tengan algún movimiento electromecánico.

Tratándose de eventos de duración limitada, que representen un atractivo adicional para los visitantes de la ciudad y que por sus características no afecten la fisonomía de los inmuebles o sitios cercanos o colindantes, de manera excepcional, la DIUGCH podrá autorizarlos, siempre que no se introduzcan elementos de iluminación adicionales a los estrictamente necesarios.

Causas de excepción

Artículo 468. Por causas excepcionales, totalmente justificadas, por periodos breves en el caso de eventos importantes para el interés público o social, la DIUGCH podrá autorizar:

- I. El uso de mantas, banderolas, caballetes, así como adornos colgantes, pendientes y/o adosados a los postes, por un periodo no mayor a tres días, siempre que no obstruyan los señalamientos de tránsito, la

nomenclatura de calles, la iluminación pública o afecten a la fisonomía e imagen del contexto cercano y no se aluda a ningún tipo de propaganda comercial; y

- II. Anuncios pintados directamente sobre bardas, ya sea de inmuebles o de predios no edificados ubicados de zona de entorno urbano en adelante, siempre y cuando no se exceda el 50 % de la superficie de las bardas o muros afectados, se limiten los respectivos permisos a periodos limitados y se garantice el retiro de los rótulos del anuncio.

En los casos antes señalados, el permiso establecerá la obligación del interesado de retirar totalmente los anuncios al vencerse el plazo autorizado, y se garantice el cumplimiento del citado compromiso a satisfacción de la DIUGCH.

Con base en sus dimensiones

Artículo 469. Los anuncios deberán ajustarse a las dimensiones, restricciones, condicionamientos y ubicación señalados en este reglamento, para no desvirtuar los elementos arquitectónicos de los inmuebles en los que se pretendan instalar o estén instalados y, para que armonicen con el contexto cercano al proyectarse en perspectiva sobre una calle, edificio o monumento.

Permiso para estructuras de gran dimensión

Artículo 470. La obtención de permisos, así como la construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación, conservación, mantenimiento y retiro de estructuras destinadas a anuncios auto soportables y espectaculares, deberán ser tramitadas y supervisadas por un perito especializado registrado como tal ante la DIUGCH.

La autorización de este tipo de anuncios estará sujeta a la presentación de un estudio de imagen urbana a cargo del interesado, conforme a los lineamientos que emita la DIUGCH.

Con base en su término de uso en el permiso de construcción

Artículo 471. Los anuncios en tapiales, andamios o fachadas de obras en proceso de construcción, reconstrucción o restauración estarán limitados a los términos en que hubiese sido expedido el respectivo permiso de construcción o su prórroga, y serán de dos tipos:

- I. Relacionados con la obra, cuando contengan información exclusivamente vinculada con los créditos profesionales de las empresas o personas físicas participantes en el diseño y cálculo estructural de la obra

anunciada. Estarán sujetos al permiso previo de la instancia federal o estatal según sea el caso.

En este caso el letrero podrá ser colocado libremente en el sitio que determine el perito especializado, siempre que sea dentro de los límites de esta, no se coloque más de un letrero, siguiendo el formato establecido por la DIUGCH y que sus dimensiones no sean mayores a un metro cuadrado de área publicitaria.

En circunstancias diferentes se deberá cumplir con todos los requisitos del presente reglamento; y

- II. No relacionados con la obra, cuando contengan mensajes comerciales o culturales relacionados con los propietarios o patrocinadores de la obra.

En este caso se deberá cumplir con todos los requisitos previstos en el presente reglamento.

Requisitos para permiso de colocación de anuncios permanentes o temporales

Artículo 472. La solicitud de permiso para la fijación, instalación y colocación permanente o temporal de los anuncios regulados en este reglamento, deberán reunir los requisitos siguientes:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y solicitante;
- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del solicitante en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes;
- III. Especificaciones técnicas: dimensiones, localización, ubicación, fines y tipo de anuncio, otorgando además el consentimiento para las visitas de inspección que, por necesidad de vigilancia, podrá realizar la DIUGCH para verificar que se cumpla lo autorizado, indicando el nombre, razón social, correo electrónico y domicilio del solicitante;
- IV. Levantamiento de la fachada o sitio donde se va a colocar el letrero, presentando dos copias del plano a escala 1:50, señalando las dimensiones y ubicación del letrero propuesto;
- V. Cuando se trate de anuncios auto soportados deberá presentarse, además, el croquis de localización.
- VI. Al menos dos fotografías a color incluyendo la fachada completa del inmueble, las calles o el lugar donde se propone la colocación del letrero, y en una fotografía adicional del contexto inmediato;
- VII. El diseño detallado del anuncio a escala 1: 5, en dos copias, indicando los colores a utilizar; los materiales, el tipo de pintura, el texto, la tipografía

- y los demás elementos que contribuyan a definir las características principales del mensaje publicitario, así como del sistema de fijación propuesto;
- VIII. Permiso de uso de suelo que acredite la compatibilidad necesaria, según se establece en el presente reglamento;
 - IX. En su caso, la autorización por escrito del propietario del inmueble donde pretenda colocarse el anuncio, esto es, cuando el solicitante no sea el propietario del inmueble, pudiendo en todo caso, simplemente acreditar la legal posesión del bien raíz, con contrato de comodato, arrendamiento, uso, o usufructo;
 - X. Tratándose de anuncios existentes, se deberá presentar una o varias fotografías de estos, en su estado actual para evaluar la factibilidad de su regularización;
 - XI. Tratándose de anuncios en la vía pública, una copia de la autorización emitida por la STMT; y
 - XII. Realizar el pago de derechos correspondiente, ante la Dirección de Ingresos adscrita a la Tesorería Municipal.

Requisitos para permiso de colocación de anuncios móviles

Artículo 473. Las solicitudes de permiso para la fijación, instalación o colocación permanente de los anuncios móviles a que se refiere el presente reglamento deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y solicitante;
- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del solicitante en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes;
- III. Una fotografía de la unidad donde será colocado el anuncio, y cuando sea el caso, otras del tipo de imágenes a publicar para su aprobación;
- IV. Tratándose de anuncios en la vía pública, una copia de la autorización emitida por la STMT
- V. Autorización por escrito del propietario o permisionario de las unidades o elementos móviles donde se colocarán los anuncios, en el caso de que el solicitante no lo sea;
- VI. Copia de la constancia de verificación vehicular de las unidades de transporte en donde se colocará la publicidad, en caso de vehículos de motor;
- VII. Copia del pago de la tenencia vehicular y permiso para el caso de comercio ambulante;
- VIII. Carta compromiso relativa a la conservación y mantenimiento de los vehículos móviles respectivos y de la calidad de la publicidad; y

Requisitos para permiso de colocación de anuncios espectaculares

Artículo 474. Las solicitudes para la colocación, instalación o fijación de anuncios espectaculares estarán sujetas a las siguientes reglas:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y solicitante;
- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del solicitante en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes;
- III. Cuando se trate de solicitudes de licencia para la construcción o instalación de la estructura mecánica portante, se deberán reunir los siguientes requisitos:
 - a) Especificaciones técnicas: temporalidad, dimensiones, localización y tipo de anuncio; otorgando además el consentimiento para las visitas de inspección que, por necesidad de vigilancia, tendrá que hacer la DIUGCH para verificar que se cumpla lo autorizado indicando nombre, razón social y domicilio del solicitante;
 - b) Contrato de Arrendamiento y/o autorización del propietario del predio, cuando el solicitante no lo sea;
 - c) Acreditación de la propiedad del predio y de la estructura portante a colocar;
 - d) Croquis de localización en la ciudad y en el predio;
 - e) Dos fotografías como mínimo de la zona donde se ubicará la estructura y dos del contexto inmediato;
 - f) Diseño detallado de la estructura a escala 1:5 en tres copias, con la especificación de materiales, dimensiones y colores a utilizar;
 - g) Memoria de cálculos de estabilidad incluyendo análisis por viento y seguridad de la estructura portante y de los elementos que lo integran;
 - h) Factibilidad de operación y seguridad expedido por la Dirección de Protección Civil;
 - i) Responsiva de un perito especializado en instalaciones de seguridad estructural;
 - j) Tanto el proyecto como la memoria deberán estar suscritos por el perito especializado;
 - k) En su caso los detalles del sistema de iluminación a utilizar;
 - l) Estudio de impacto visual;
 - m) Documento que acredite contar con las autorizaciones, registros y licencias a que se refiere este reglamento;
 - n) Constancia de uso de suelo, donde apruebe la compatibilidad necesaria con el anuncio; y
 - o) Realizar el pago de derechos correspondiente, ante la Dirección de Ingresos adscrita a la Tesorería Municipal.

- IV. Cuando se trate de solicitudes de licencia para el montaje o cambio de una carátula sobre la estructura metálica portante, se deberán reunir los siguientes requisitos:
- a) Especificaciones técnicas: temporalidad, dimensiones, localización de la estructura y tipo de anuncio; otorgando además el consentimiento para las visitas de inspección que, por necesidad de vigilancia, tendrá que hacer la DIUGCH para verificar que se cumpla lo autorizado indicando nombre, razón social y domicilio del solicitante
 - b) Contrato de arrendamiento y/o autorización del propietario de la estructura portante;
 - c) Croquis de localización de la estructura portante en la ciudad y en el predio;
 - d) Dos fotografías de estructura portante donde se incluya el contexto inmediato;
 - e) Diseño detallado de la carátula y mensaje publicitario a escala 1:5 en tres copias, con la especificación de materiales, dimensiones, imágenes y colores a utilizar;
 - f) En su caso, los detalles del sistema de iluminación a utilizar;
 - g) Licencia de autorización de la estructura portante. Para el caso en que ésta no se encuentre regularizada, deberá tramitarla previamente cumpliendo los requisitos señalados en el inciso A) de este Artículo;
 - h) Incluir en la carátula los datos de: vigencia y número de licencia, del propietario del anuncio; y
 - i) Realizar el pago de derechos correspondiente, ante la Dirección de Ingresos adscrita a la Tesorería Municipal.

Obligaciones del solicitante de permiso para colocación de anuncios espectaculares

Artículo 475. Los responsables de anuncios espectaculares están obligados a:

- I. Contar con un seguro que cubra daños contra las personas, sus bienes o los bienes de terceros;
- II. Hacer constar, en el anuncio y de manera legible y visible, el número del permiso otorgado para su instalación, así como el periodo de vigencia; y
- III. Retirar los anuncios, así como las obras y estructuras relativas, en cuanto venza el plazo por el que se autorizó su instalación.

Requisitos para permiso de colocación de elementos inflables y globos aerostáticos

Artículo 476. Las solicitudes de permiso para la colocación, instalación o fijación de los elementos inflables y globos aerostáticos deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y solicitante;
- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del solicitante en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes;
- III. Solicitud de permiso por escrito en formato libre, presentada en original y copia, mencionando temporalidad, dimensiones, localización, ubicación, fines y tipo de inflable o globo aerostático; otorgando además el consentimiento para las visitas de inspección que, por necesidad de vigilancia, tendrá que hacer la DGDU para verificar que se cumpla lo autorizado, indicando el nombre, razón social, correo electrónico y domicilio del solicitante;
- IV. Fotografías de los elementos y/o croquis;
- V. Descripción de las características principales del diseño de los elementos indicando: los colores a utilizar, materiales, porcentaje del texto y/o publicidad impresa, sistema de fijación, temporalidad de exposición;
- VI. En su caso, la autorización por escrito del propietario del inmueble donde pretenda colocarse el inflable o globo aerostático, esto es, cuando el solicitante no sea el propietario del inmueble, pudiendo en todo caso, simplemente acreditar la legal posesión del inmueble, con contrato de comodato, arrendamiento, uso, o usufructo; y
- VII. Realizar el pago de derechos correspondiente, ante la Dirección de Ingresos adscrita a la Tesorería Municipal.

Requisitos para permiso de colocación temporal de mantas, mamparas y pasacalles

Artículo 477. Las solicitudes de permiso para la colocación temporal de mantas, mamparas y pasacalles deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y solicitante;
- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del solicitante en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes;
- III. Solicitud de permiso por escrito en formato libre, presentada en original y copia, mencionando temporalidad, dimensiones, localización, ubicación, fines y tipo de anuncio; otorgando además el consentimiento para las visitas de inspección que, por necesidad de vigilancia, tendrá que hacer la DIUGCH para verificar que se cumpla lo autorizado, indicando el nombre, razón social, correo electrónico y domicilio del solicitante;
- IV. En su caso, la autorización por escrito del propietario del inmueble donde pretenda colocarse el anuncio, esto es, cuando el solicitante no sea el propietario del inmueble, pudiendo en todo caso, simplemente acreditar

- la legal posesión del bien raíz, con contrato de comodato, arrendamiento, uso, o usufructo;
- V. La manta tendrá un color de fondo en acabado mate y similar al de la fachada del inmueble en donde será colocada;
 - VI. Descripción de las características principales del diseño de la manta, indicando: los colores a utilizar, materiales, texto, sistema de fijación y demás elementos que contribuyan a identificar el mensaje publicitario;
 - VII. Incluir en la carátula los datos de vigencia y número de licencia, del propietario del anuncio, en su caso; y
 - VIII. Realizar el pago de derechos correspondiente, ante la Dirección de Ingresos adscrita a la Tesorería Municipal.

Criterios para renovación de vigencia de permisos

Artículo 478. La renovación de la vigencia de los permisos estará a las siguientes previsiones:

- I. Para la renovación de los anuncios permanentes, los interesados deberán realizar el pago de derechos por el refrendo correspondiente, dentro de los 30 días naturales antes de su vencimiento; en caso contrario no procederá la renovación y se deberá gestionar un nuevo permiso conforme a lo dispuesto en este reglamento;
- II. En caso de refrendo o renovación de permisos expedidos con una vigencia de doce meses, estarán exentos de presentar nuevamente el permiso de uso de suelo, siempre y cuando se realicen dentro de los plazos que señala el párrafo anterior.

Requisitos para renovar solicitud de colocación de anuncios

Artículo 479. La solicitud de permiso de renovación de anuncios deberá estar integrada por los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y del perito especializado en obra o solicitante;
- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del perito especializado en obra en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes;
- III. Permiso anterior vigente de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento;
- IV. Fotografías actuales;
- V. Garantía de seguridad estructural, en caso de que aplique;
- VI. Póliza de seguro vigente en caso de que aplique;
- VII. Permiso de uso de suelo vigente;

Vigencia del permiso y renovación

Artículo 480. La vigencia de los permisos se determinará conforme a la temporalidad solicitada y el tipo de anuncio. Podrá renovarse, para lo cual los interesados deberán solicitar dicha renovación antes de que concluya la vigencia del permiso correspondiente.

Los permisos se otorgarán en cada caso por los plazos máximos que se indican a continuación:

- I. Por un plazo máximo de doce meses para los anuncios adosados, espectaculares, giratorios, pantallas luminosas, tipo bandera e integrados regulados en este reglamento;
- II. Por un plazo máximo de 30 días naturales para pinta de bardas;
- III. Por un plazo máximo de 30 días naturales para los anuncios móviles cuando se exhiban en transportes públicos; por un máximo de 7 días naturales cuando se trate de publicidad en vehículos particulares y, hasta por 6 meses en el caso de comercios ambulantes.
- IV. Por un plazo máximo de 15 días naturales para los anuncios llamados pasacalles excepto cuando éstos se autoricen en la Zona de Monumentos Históricos y zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales del municipio, en este caso los permisos no excederán de 3 días naturales.
- V. Para los demás anuncios, incluyendo los denominados pintados, proyecciones, auto soportados, especiales y espectaculares, la duración del permiso será determinada por la DIUGCH. Lo anterior considerando el destino, características y ubicación del anuncio evaluado, sin que en ningún caso el plazo pueda ser mayor a doce meses.
- VI. Los permisos para anuncios temporales únicamente podrán renovarse en una ocasión.
- VII. Los permisos para la colocación de toldos se otorgarán por un plazo máximo de doce meses.

Cambios y ajustes menores en el diseño

Artículo 481. El titular del permiso que ampara la colocación de un anuncio podrá realizar cambios o ajustes menores en el diseño general del mismo durante la vigencia del permiso respectivo, siempre y cuando con dichas modificaciones no se varíen sustancialmente las características originales del mismo.

Si las modificaciones que menciona el párrafo anterior alteran sustancialmente el diseño general del anuncio, el titular del permiso deberá dar aviso previo a la DIUGCH para obtener su autorización, anexando fotografías, dibujos, croquis y una descripción que muestre la forma y dimensiones, colores, texto y demás elementos que se pretende modificar.

Tratándose de modificaciones que impliquen un cambio de la marca comercial, el aviso deberá acompañarse con la documentación correspondiente en el presente reglamento, sin que ello implique la necesidad de expedir un nuevo permiso.

En todo caso, y a juicio de la DIUGCH, se podrá requerir la autorización o permiso vigente de uso de suelo, según corresponda.

Criterios de excepción de permiso o autorización

Artículo 482. No se requerirá de permiso o autorización para la utilización o difusión de los anuncios o letreros cuyas características se mencionan a continuación:

- I. Los volantes, folletos y, en general todo tipo de propaganda impresa que se distribuya en forma directa y personal a sus destinatarios estará exenta de cumplir las disposiciones de este reglamento, siempre que no sea fijada a ninguna mampara o cartelera ubicada en la vía pública, o en las fachadas de edificios que tengan colindancia con la vía pública, o en postes o puertas y paredes de inmueble, de ser colocados se atenderán a las sanciones que se establezcan en el presente reglamento;
- II. Los anuncios eventuales hechos con materiales ligeros y fácilmente desmontables que sean colocados en el interior de un edificio, pero que a su vez sean visibles desde la vía pública a través de vitrinas o ventanas, como las usadas para promover ofertas, liquidaciones, baratas, sorteos, subastas y otros con fines análogos, cuando su duración no sea mayor a 3 días naturales, previo aviso que los interesados deberán dar a la DIUGCH, y dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente reglamento en relación con las formas y tipografías, colores, la utilización de pinturas o recubrimientos con acabados brillantes fosforescentes, utilización de letras con altura mayor a 30 centímetros, la mención de números telefónicos y direcciones, así como el uso de palabras o frases en español;
- III. Los que en general se difundan por radio, prensa, cine o televisión, incluyendo aquellos que utilizan la imagen del Municipio; o
- IV. Los relacionados con una obra de construcción mientras éstas se llevan a cabo.

Capítulo quinto

Especificaciones para diseño y colocación de toldos

Supuestos de autorización para colocación de toldos

Artículo 483. Se podrá autorizar la colocación de toldos en los siguientes casos:

- I. Cuando se trate de establecimientos cuya mercancía sea expuesta en aparadores y que por esta condición y, estén sujetos a deteriorarse por los efectos de las radiaciones solares;
- II. Cuando el interesado demuestre que con su instalación, colores y diseño no se afecta la imagen del inmueble;
- III. Cuando se solicite su colocación en vanos cuyo diseño original así lo tenían previsto;
- IV. Cuando su instalación sea realizada con elementos y técnicas reversibles, tratándose de la Zona de Monumentos Históricos, catalogados o no;
- V. Los toldos en planta baja, a nivel de la vía pública, deberán ser enrollables para que puedan recogerse en las horas en las que no estén en uso;
- VI. Los toldos deberán contar con elementos de fijación de carácter reversible, cuya instalación no afecte a la fachada o elementos de ornato del inmueble al que están destinados;
- VII. Cuando se trate de zonas o inmuebles que formen parte del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, histórico y artístico, se deberá observar la normatividad federal y estatal;
- VIII. Los toldos deberán colocarse sobre el estrado del marco del vano que protegerán, cuando no existan en el inmueble antecedentes o herrería original fabricada expresamente para su colocación; y
- IX. El sistema que se utilice para el soporte y control de los toldos no deberá obstruir el paso libre de los peatones, tanto en altura, como en sus elementos salientes.

Restricciones para colocación, instalación o fijación

Artículo 484. La colocación, instalación o fijación de toldos estará sujeta a las siguientes restricciones y prohibiciones:

- I. En ningún caso se permitirá anunciar sobre los toldos la denominación o razón social del establecimiento, así como los productos y servicios que éste ofrece;
- II. De existir una empresa patrocinadora del toldo, podrá aparecer su logotipo en un área máxima del 2% de la superficie del faldón sin que este porcentaje rebase en ningún caso las dimensiones de 5 centímetros de alto por 25 centímetros de ancho y sólo podrá ser uno por toldo; y
- III. La cubierta de los toldos será de lona o materiales similares, pero tratándose de telas ahuladas deberán tener un acabado mate, estando prohibido el uso de cualquier tipo de plástico y los acabados brillantes.

Criterios de autorización con base en su forma

Artículo 485. Atendiendo a la forma de los toldos, se podrán autorizar aquellos que cumplan con las reglas que se mencionan a continuación:

- I. En general los toldos deberán estar constituidos por una superficie inclinada y plana, totalmente recta y a una sola agua;
- II. En la Zona de Monumentos Históricos y zona de amortiguamiento y sitios patrimoniales no se autorizarán toldos con formas curvas, semicirculares o semicilíndricas, ni imitando mansardas; y
- III. El uso de toldos con las formas descritas en la fracción anterior en las zonas contexto natural y paisaje y zona expansión y crecimiento urbano estará condicionado a un dictamen positivo de la DIUGCH, siempre y cuando su colocación sólo sea visible desde el contexto cercano y que para este no constituya un impacto relevante que afecte su imagen.

Criterios de autorización con base en su color

Artículo 486. Atendiendo a los colores de los toldos, se podrán autorizar aquellos que cumplan con las siguientes previsiones:

- I. Los colores deberán tener un acabado mate;
- II. Tratándose de la Zona de Monumentos Históricos únicamente podrán ser utilizadas aquellas telas donde predominen las tonalidades oscuras de los siguientes colores:
 - a) Café tabaco
 - b) Sepia
 - c) Rojo vino
 - d) Azul marino
 - e) Guinda
- III. Solo se permitirá una sola clase y color de tela para todo el toldo, debiendo ser el mismo cuando existan varios toldos en un mismo inmueble;
- IV. El color de los toldos deberá armonizar y combinar sin contrastes exagerados con los colores de la fachada; y
- V. Todos los toldos de un inmueble deberán ser iguales en diseño y similares en dimensiones.

Criterios de autorización con base en sus dimensiones

Artículo 487. Atendiendo a las dimensiones de los toldos, se podrán autorizar aquellos que cumplan con las reglas que se mencionan a continuación:

- I. La dimensión del volado de cualquier toldo ubicado en planta baja, colindando con la vía pública, deberá ser de sesenta centímetros como mínimo y de ciento cincuenta centímetros como máximo, dependiendo del ancho que tenga la banqueta adyacente;

- II. La altura mínima que podrá tener la parte más baja de un toldo, ubicado en planta baja y colindando con la vía pública, será de 210 centímetros sobre el nivel del piso terminado de la banqueta; y
- III. Lo anterior salvo casos excepcionales debidamente justificados y que cuenten con un dictamen positivo de la DIUGCH.

Restricción de uso con iluminación y otras condicionantes

Artículo 488. No se permitirá la instalación de ningún tipo de iluminación, bajo, en o sobre los toldos, deberán mantenerse siempre limpios, con colores firmes y en general en buen estado de conservación. Si lo anterior no ocurriera, la DIUGCH notificará al propietario del establecimiento o responsable del mismo, que deberá realizar los trabajos de mantenimiento que se requieran en un plazo perentorio, vencido el cual la propia DIUGCH podrá ordenar su limpieza o reparación con cargo al propietario, e impondrá la sanción administrativa correspondiente.

Requisitos para permiso de colocación de toldos

Artículo 489. Las solicitudes para la colocación, instalación o fijación de toldos requerirán la documentación que a continuación se menciona:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y solicitante;
- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del solicitante en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes;
- III. Especificaciones técnicas: dimensiones del toldo, así como su diseño, localización y tipo; otorgando su consentimiento para las visitas de inspección que por necesidad de vigilancia tendrá que hacer la DIUGCH para verificar que se cumpla lo autorizado;
- IV. Levantamiento de la fachada en dos copias a escala 1: 50, indicándose el lugar donde se colocará el toldo;
- V. Dos fotografías a color de la fachada completa del inmueble donde se propone la colocación de toldos y dos del contexto inmediato;
- VI. El diseño del toldo a escala 1: 5 en dos copias, especificando el color a utilizar; los materiales, el sistema de soporte y los demás elementos de fijación;
- VII. Autorización por escrito del propietario del inmueble donde se colocará el toldo, en el caso de que el solicitante no lo sea;
- VIII. Un estudio técnico y estético que justifique la colocación del o los toldos propuestos; y
- IX. Realizar el pago de derechos correspondiente, ante la Dirección de Ingresos adscrita a la Tesorería Municipal.

Criterios para renovación de vigencia de permisos

Artículo 490. La renovación de la vigencia de los permisos estará a las siguientes previsiones:

- III. Para la renovación de los toldos permanentes, los interesados deberán realizar el pago de derechos por el refrendo correspondiente, dentro de los 30 días naturales antes de su vencimiento; en caso contrario no procederá la renovación y se deberá gestionar un nuevo permiso conforme a lo dispuesto en este reglamento;
- IV. En caso de refrendo o renovación de permisos expedidos con una vigencia de doce meses, estarán exentos de presentar nuevamente el permiso de uso de suelo, siempre y cuando se realicen dentro de los plazos que señala el párrafo anterior.

Requisitos para renovar solicitud de colocación de toldos

Artículo 491. La solicitud de permiso de renovación de anuncios deberá estar integrada por los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del propietario y del perito especializado en obra o solicitante;
- II. Carta poder otorgada por el propietario ante dos testigos a favor del solicitante o perito especializado de obra en la cual deberá adjuntar las identificaciones correspondientes;
- III. Permiso anterior vigente de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento;
- IV. Fotografías actuales; y
- V. Permiso de uso de suelo vigente:

Vigencia del permiso y renovación

Artículo 492. La vigencia de los permisos se determinará, conforme a la temporalidad solicitada y el tipo de toldo. La vigencia de los permisos podrá renovarse, para lo cual los interesados deberán solicitar dicha renovación antes de que concluya la vigencia del permiso correspondiente.

Los permisos se otorgarán por un plazo máximo de doce meses para toldos regulados en este reglamento.

Capítulo Séptimo
Obligaciones de propietarios y peritos especializados.

Condicionantes para colocación de anuncios espectaculares

Artículo 493. La colocación, instalación o fijación de anuncios espectaculares estará sujeta a las siguientes condiciones:

- I. La presentación, contenido de la solicitud y demás documentos requeridos serán responsabilidad del solicitante o del perito especializado, quien deberá acreditar el compromiso del propietario del inmueble donde se pretenda instalar o colocar el anuncio espectacular para cumplir, en forma solidaria, las disposiciones de este reglamento y las condiciones del permiso o autorización respectiva;
- II. Recibida una solicitud, la DIUGCH practicará la revisión del contenido del proyecto, verificando en todo caso las disposiciones del presente reglamento, asimismo, realizará de ser necesario, una visita al sitio propuesto;
- III. El plazo máximo para otorgar un permiso será de 15 días naturales, salvo aquellos que requieran además de una opinión o dictamen técnico, en cuyo caso el plazo máximo será de 30 días naturales.

Obligaciones del propietario de anuncios o toldos

Artículo 494. Los propietarios de los anuncios o toldos tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Mantener los elementos autorizados o permitidos en buenas condiciones de seguridad, de estabilidad, de limpieza y de estética, así como de legibilidad;
- II. Dar aviso del cambio o de sustitución del perito especializado dentro de los diez días naturales siguientes a aquel en que ocurra el supuesto anterior;
- III. Dar aviso de terminación de los trabajos autorizados dentro de los diez días naturales siguientes al día en que estos hubiesen concluido;
- IV. Regularizar o registrar los trabajos que se hubieran realizado sin el permiso. En cualquier momento, cuando se subsane la omisión de manera espontánea, o bien dentro de los cinco días hábiles siguientes al de una notificación formulada por la DIUGCH;
- V. Ubicar en un lugar visible del establecimiento comercial, el original o copia del permiso otorgado por la DIUGCH bien se trate del anuncio propio del local o de alguna manta, cuando sea el caso, y mostrarla oportunamente a los inspectores cuando así le sea requerido;

- VI. Consignar en un lugar visible de la manta, anuncio auto sustentado, especial o espectacular la duración del permiso, así como el número del permiso correspondiente;
- VII. Solicitar el permiso para ejecutar obras de ampliación o modificación de anuncios, mantas o toldos de conformidad con lo que establece el reglamento;
- VIII. Retirar los anuncios, mantas o toldos al concluir el plazo autorizado, así como los elementos utilizados para su colocación, instalación o fijación;
- IX. En su caso, solicitar la renovación de la autorización o permiso respectivo, antes de que concluya el plazo vigente; y
- X. Las demás obligaciones que de manera específica sean determinadas por este reglamento.

Obligaciones del perito responsable en materia de anuncios y toldos

Artículo 495. El perito responsable tendrá las siguientes obligaciones en materia de anuncios y toldos:

- I. Dirigir y vigilar adecuadamente las gestiones y los trabajos respectivos, de conformidad con lo dispuesto en este reglamento y las demás disposiciones que resulten aplicables;
- II. Colocar en un lugar visible del anuncio una placa con su nombre, número de registro en la DIUGCH con el número de permiso para la instalación de la estructura que corresponda; y
- III. Dar aviso a la DIUGCH y a las autoridades competentes sobre la terminación de los trabajos autorizados relativos al anuncio, así como de las obras periódicas de conservación o mantenimiento que se realicen en los mismos.

Restricción de solicitud de trámite

Artículo 496. No se dará trámite a las solicitudes que presenten peritos especializados que hubiesen sido sancionados, no hubiesen corregido oportunamente la irregularidad y pagado las multas que, en su caso, se les hubiesen impuesto.

Revocación de permisos otorgados

Artículo 497. Procederá la revocación de los permisos otorgados en los siguientes casos:

- I. Cuando se presente información falsa para la obtención del permiso correspondiente;

- II. Cuando el servidor público que los hubiese otorgado carezca de competencia para ello o se hubiera otorgado con violación de alguna norma o disposición aplicable al caso;
- III. Cuando no se lleven a cabo los trabajos de conservación y mantenimiento dentro del plazo señalado en el permiso que corresponda;
- IV. Cuando el anuncio, manta o toldo fue colocado en condiciones y/o sitios diferentes a los autorizados;
- V. Cuando el anuncio, manta o toldo hubiere sido fijado o colocado en una forma, posición o altura distinta a la autorizada por la DIUGCH;
- VI. Cuando exista reincidencia en la infracción a las disposiciones de este reglamento.

En caso de incumplimiento

Artículo 498. En el caso de incumplimientos o contravenciones a las disposiciones de este reglamento, en materia de anuncios y toldos, la DGDU emitirá las resoluciones sancionatorias, señalando a los infractores las acciones correctivas que deberán realizarse para subsanar las irregularidades detectadas.

En la resolución donde se declare la revocación de un permiso, se indicará el plazo para efectuar el retiro del elemento involucrado, una vez transcurrido el plazo y de no obtenerse respuesta positiva del interesado, la DGDU procederá a realizar el trabajo requerido por cuenta del infractor, quien adicionalmente se hará acreedor a la sanción o sanciones que sean aplicables al caso.

Los propietarios de inmuebles deberán abstenerse de permitir la instalación de anuncios, mantas o toldos en los predios de su propiedad o posesión cuando no se cuente con los permisos respectivos, existiendo corresponsabilidad de su parte en caso de incumplimientos a este ordenamiento.

La DGDU sancionará con multas a los propietarios de los anuncios, toldos, o mantas, a los propietarios de los inmuebles donde esos elementos estén colocados, a los peritos especializados y a quienes resulten responsables de las infracciones a este ordenamiento y en su caso, al Código.

TÍTULO SEXTO

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, INFRACCIONES Y SANCIONES

Capítulo Primero

Denuncia ciudadana

Artículo 499. El procedimiento administrativo podrá iniciarse por las autoridades competentes señaladas en el presente reglamento o a petición de parte de los interesados, mismo que podrá continuar de oficio, sin perjuicio del impulso que puedan darle los interesados.

Competencia

Artículo 500. La aplicación, imposición y calificación de las sanciones administrativas a que se refiere este Reglamento, será a cargo de la DGDU, así como de las personas titulares de sus unidades administrativas, previa delegación expresa de dicha facultad de la persona titular de la Presidencia Municipal, en los términos del artículo 26, fracción XX, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, con la atribución de imponer sanciones a particulares y servidores públicos por infracciones a reglamentos y leyes administrativas de la materia.

Denuncia

Artículo 501. Toda persona podrá, por cualquier medio, denunciar conductas u omisiones que contravengan lo establecido en este reglamento y en otros ordenamientos relacionados con la protección y preservación ambiental, el ordenamiento territorial, la conservación, protección y uso sustentable del territorio del Municipio de Guanajuato.

Las denuncias serán tratadas con sensibilidad y con la confidencialidad que corresponda a las circunstancias del caso o a solicitud expresa de la persona denunciante, de conformidad con lo previsto en el presente reglamento, así como las disposiciones legales aplicables.

Para el caso de que la denuncia sea presentada ante autoridad diversa, dicha autoridad remitirá a la DG, la denuncia con todos y cada uno de los documentos y anexos que la integren, informándole de manera inmediata a la persona que realizó la misma, para su conocimiento y seguimiento.

Ratificación

Artículo 502. Las denuncias que se realicen por medios distintos a la comparecencia, deberán ser ratificadas en un plazo de 3 días hábiles.

Investigación de oficio

Artículo 503. La DGDU podrá iniciar investigaciones de oficio por cualquiera de los supuestos previstos en el artículo anterior.

Procedimientos de la investigación

Artículo 504. Con los datos que se recaben, la DGDU iniciará una investigación, la cual podrá derivar en alguno de los siguientes procedimientos:

- I. Procedimiento de desechamiento. Cuando el denunciante no acredite tener interés jurídico en el asunto;
- II. Procedimiento de mecanismos alternativos; y
- III. Procedimiento administrativo.

Competencia de otra autoridad

Artículo 505. Si la denuncia recibida resulta ser de competencia de autoridad estatal o federal, deberá ser remitida a la que resulte competente.

Capítulo Segundo Mecanismos alternativos

Mecanismos alternativos

Artículo 506. La DGDU podrá aplicar mecanismos alternativos de solución de controversias en los casos en los que sea material y jurídicamente posible con la finalidad de dar una solución a la problemática planteada de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias.

Principios

Artículo 507. Son principios rectores en la aplicación de mecanismos alternativos de solución de controversias, los siguientes:

I. Buena fe. Implica que las partes, en un procedimiento de mecanismos alternativos de solución de controversias, participen con probidad y honradez, libre de vicios, dolo o defectos y sin intención de engañar;

II. Confidencialidad. Puesto que todo lo que se diga o acuerde durante el procedimiento es reservado, no podrá ser divulgado, de conformidad con lo dispuesto la legislación en materia de protección de datos personales;

III. Equidad. La persona facilitadora propiciará la igualdad y equilibrio entre las partes que intervienen en el procedimiento a fin de que los acuerdos alcanzados respeten derechos humanos, sean leales, proporcionales y equitativos;

IV. Flexibilidad. El procedimiento se adapta a las necesidades de las partes, permitiendo soluciones creativas y personalizadas, desarrollándose sin formalidades y trámites rígidos o excesivos para las partes;

V. Gratuidad. La tramitación de los mecanismos alternativos que se realicen deberán ser gratuitos;

VI. Imparcialidad. La persona que conduzca los mecanismos alternativos de solución de controversias deberán mantenerse libres de favoritismos, o preferencias

personales, que impliquen la concesión de ventajas indebidas a alguna de las partes;

VII. Legalidad. Los mecanismos alternativos de solución de controversias tendrán como límite el principio de legalidad, el irrestricto respeto a los derechos humanos, orden público y la voluntad de las partes;

VIII. Neutralidad. La persona facilitadora deberá tratar los asuntos con objetividad y evitar juicios de valor, opiniones o prejuicios que puedan influir en la toma de decisiones de las partes; y

IX. Voluntariedad. Mediante el cual las partes participan libremente, por decisión propia, sin coacción ni imposición.

Personas facilitadoras

Artículo 508. Los procedimientos alternativos se llevarán a cabo por personas capacitadas y especializadas de la DGDU, las cuales serán designadas por la persona titular.

Las personas facilitadoras deberán tener conocimientos de justicia alternativa y, preferentemente, contar con cursos de especialización sobre esta materia.

La DGDU podrá contratar a un mediador privado cuando así se requiera para atender asuntos específicos.

La persona facilitadora propiciará la comunicación y el entendimiento mutuo entre las partes.

Funciones de las personas facilitadoras

Artículo 509. Las funciones de las personas facilitadoras podrán consistir en lo siguiente:

- I. Explicar a las partes los alcances y los objetivos del procedimiento, los principios y reglas que los rigen y recabar información básica de la controversia que permita determinar si es susceptible de ser sometida al procedimiento;
- II. Coadyuvar a que las partes lleguen a un arreglo entre ellas;
- III. Verificar que los convenios reúnen los requisitos de existencia y validez;
- IV. Vigilar que en los trámites y durante todas las etapas de los procedimientos de mecanismos alternativos de solución de controversias en los que intervengan, no se afecten derechos humanos irrenunciables de las partes, de terceros y disposiciones de orden público;
- V. Informar a las partes, desde el inicio, la naturaleza y objeto del trámite de los mecanismos alternativos de solución de controversias, así como el alcance jurídico del convenio, explicando con claridad las consecuencias

- de su eventual incumplimiento;
- VI. Redactar los convenios a los que hayan llegado las partes a través de los mecanismos alternativos de solución de controversias. Cuando la persona facilitadora no se encuentre legalmente autorizada para ejercer la profesión de abogada o licenciada en derecho, podrán auxiliarse de una persona abogada o licenciada en derecho con cédula profesional, para la elaboración y revisión de los efectos legales y registro de este;
 - VII. Verificar la disponibilidad de los bienes y derechos que sean objeto de la suscripción del convenio, de acuerdo con lo que establezca la legislación correspondiente;
 - VIII. Hacer del conocimiento de las autoridades competentes los hechos que las leyes señalen como delito y;
 - IX. Las demás que expresamente señale la Ley.

Para el cumplimiento de sus funciones, en todos los casos, las personas facilitadoras deberán llevar a cabo los ajustes de procedimiento que se requieran, en términos de lo dispuesto por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y la Ley General de los Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias.

Lineamientos generales del procedimiento alternativo

Artículo 510. El procedimiento alternativo se registrará bajo los siguientes lineamientos generales:

- I. Una vez recibida la solicitud de denuncia y la solicitud de mediación o conciliación, se contactará a la parte señalada para invitarla a que asista a una sesión conjunta;
- II. El hecho de que la parte señalada acepte someterse al procedimiento alternativo no significa que acepte la comisión de una falta administrativa;
- III. Cada una de las partes podrá asistir a la mediación o conciliación en compañía de cualquier persona, siempre que no esté directamente involucrada en el caso, y no sea su abogado(a) o apoderado(a) legal. El papel de la persona acompañante es apoyar, no intervenir en el procedimiento;
- IV. Ninguna de las constancias que obren en la mediación o conciliación serán admisibles como evidencia en ninguna otra acción emprendida según estos u otros procedimientos formales o en cualquier mecanismo legal;
- V. La persona facilitadora puede dar por concluido el mecanismo alternativo, si considera que no hay avance en la solución del caso.

El procedimiento alternativo podrá registrarse por los medios materiales con los que

se cuente con información de ellos a las partes intervinientes.

Etapas de la Mediación y la Conciliación

Artículo 511. El mecanismo alternativo comprenderá el desarrollo de tres etapas:

- I. La previa o informativa,
- II. La de sesión conjunta, y
- III. La de conclusión y seguimiento del mecanismo.

En los mecanismos alternativos de solución de controversias, siempre se deberá escuchar a las partes involucradas.

Sesión previa o informativa

Artículo 512. Identificada la persona denunciante y encontrándose en la hipótesis de aplicación del mecanismo alternativo, se notificará previa y oportunamente a la parte denunciante para poner en su consideración la posibilidad de resolver el conflicto por esta vía. De aceptarse se convocará a la sesión conjunta.

Sesión conjunta

Artículo 513. La persona facilitadora expondrá los motivos de la controversia, con la finalidad de que las partes expongan detalladamente los hechos y lo que a su derecho convenga, con la finalidad de que se arribe a un acuerdo.

Segunda sesión

Artículo 514. En caso de no concluir con un acuerdo, la persona facilitadora convocará a una segunda sesión con el mismo objetivo.

Acuerdo y redacción de acuerdo

Artículo 515. Habiéndose formulado y aceptado por las partes una o más propuestas de solución, la persona facilitadora revisará, junto con las partes, los derechos y obligaciones acordados y, en su caso, procederá a la redacción del convenio, en el cual se establecerá, en su caso, la restauración o compensación del daño o deterioro causado.

Declaratoria de improcedencia de oficio

Artículo 516. Si una vez iniciado el mecanismo alternativo, se detecta que la controversia no es susceptible de someterse a los procedimientos, deberá darse por concluido, emitiéndose por la persona facilitadora la declaración de improcedencia lo cual notificará a la DGDU.

Seguimiento

Artículo 517. La DGDU está facultada para dar seguimiento a los términos acordados en el convenio.

Incumplimiento del convenio

Artículo 518. En caso de que, una vez celebrado el convenio, la parte denunciada incurra en incumplimiento de los términos pactados, la DGDU ejercerá sus atribuciones de inspección y vigilancia, conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

Capítulo Tercero

Procedimiento administrativo

Competencia

Artículo 519. La DGDU y sus unidades administrativas realizarán por conducto de su personal autorizado, diligencias de inspección y verificación en los domicilios, instalaciones, equipos y bienes muebles e inmuebles que se encuentren en el municipio de Guanajuato, para comprobar el cumplimiento del Código, así como demás disposiciones legales y reglamentarias en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio y en su caso autorizar las medidas de seguridad procedentes, sin perjuicio de otras medidas previstas en este reglamento que puedan llevar a cabo para verificar el cumplimiento del mismo.

Artículo 520. El Procedimiento Administrativo se instaurará, substanciará y resolverá bajo los requisitos y formalidades que se establecen en el presente capítulo, y en lo no estipulado en este, se aplicará de manera supletoria lo establecido en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Del procedimiento sancionador

Artículo 521. El procedimiento de inspección, verificación y sanción comprende las siguientes fases:

I. Acuerdo de inicio:

- a) Orden de inspección
- b) Citatorio

II. Etapa instrumental:

- a) Visita de inspección
- b) Aplicación de medidas preventivas de seguridad

- c) Etapa probatoria
- d) Audiencia final y alegatos

III. Resolución

IV. Aplicación de sanciones

Principios

Artículo 522. El procedimiento administrativo se regirá observando los principios de legalidad, imparcialidad, objetividad, congruencia, verdad material y respeto a los derechos fundamentales.

Acuerdo de iniciación

Artículo 523. La DGDU, emitirá un acuerdo especificando si el procedimiento inicia de oficio o por denuncia, señalando el nombre de los servidores públicos autorizados que llevarán a cabo las diligencias de investigación, así como los datos generales de los hechos que dan origen al procedimiento administrativo.

Notificaciones

Artículo 524: Las notificaciones se entenderán con el interesado o su representante legal, previo cercioramiento de su domicilio; a falta de ambos, se dejará citatorio con cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio para que espere a una hora fija del día hábil siguiente. Si a quien haya de notificarse no atiende el citatorio, la notificación se hará por conducto de cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y, de negarse a recibirla o ser menor de edad, se realizará por instructivo que se fijará en la puerta del domicilio del interesado.

En los casos en que el domicilio se encuentre cerrado, la citación o notificación se entenderá con el vecino mayor de edad más cercano, fijándose una copia adicional en la puerta o lugar visible del domicilio. Si el vecino se niega a recibir la citación o notificación o fuere menor de edad, se efectuará por instructivo que se fijará en la puerta del domicilio del notificado.

En el momento de la notificación se entregará al notificado o a la persona con quien se entienda la diligencia, copia simple del documento a que se refiere la notificación y de sus anexos cuando los hubiere.

Orden de inspección

Artículo 525. La persona titular de la DGDU y sus autoridades auxiliares, en el ámbito de su respectiva competencia, podrán realizar por conducto del personal autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de este Reglamento,

del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, Gto., del Código y demás disposiciones jurídicas relativas, a través de las ordenes de inspección que emitan.

Elementos de la orden de inspección

Artículo 526. La orden de inspección contendrá los siguientes elementos:

- I. Estar debidamente fundada y motivada, en cuanto a la autoridad emisora;
- II. Precisar el lugar o zona que habrá de inspeccionarse;
- III. Señalar el nombre del propietario del inmueble materia de la inspección y/o el nombre de la persona con quien se verificará la visita. Cuando se ignore el nombre de éstos, se señalarán los datos suficientes que permitan su identificación;
- IV. El nombre de los servidores públicos que deban efectuar la visita de verificación o inspección, los cuales podrán ser sustituidos, aumentados o reducidos en su número, en cualquier tiempo por la autoridad administrativa competente. La sustitución, aumento o disminución se notificará personalmente al visitado;
- V. El lugar, zona o bienes que han de verificarse o inspeccionarse;
- VI. Los motivos, objeto y alcance de la visita;
- VII. Las disposiciones legales que fundamenten la verificación o inspección; y
- VIII. El nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad administrativa municipal que lo emite.

Visita de inspección

Artículo 527. El personal autorizado, al realizar las visitas de inspección, deberá estar provisto de la orden o mandamiento por escrito, previo cercioramiento del domicilio o de la persona materia de la diligencia, quien al iniciar la inspección deberá:

- I. Identificarse debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibir la orden y entregarle copia de la misma con firma autógrafa.
- II. Requerir a la persona con quien se atiende la diligencia para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal autorizado podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

Acta administrativa

Artículo 528. En toda visita de inspección o verificación se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia, debiéndose describir, por duplicado, los siguientes datos:

- I. Nombre del inspector y documento que lo acredita como autorizado para practicar la diligencia;
- II. Hora y fecha de la inspección;
- III. Ubicación del inmueble, predio o espacio público en donde se realiza la diligencia;
- IV. Objeto de la diligencia;
- V. Nombre de quien atiende la diligencia y documento mediante el cual se identifica;
- VI. Hechos que acontecen en la visita, narrados en forma cronológica;
- VII. En su caso, las disposiciones jurídicas que se infringen;
- VIII. Manifestaciones que realice la persona con la que se atendió la diligencia y las de los testigos;
- IX. En el supuesto de que se estén infringiendo algunas de las disposiciones señaladas en la orden de inspección o en alguna norma que se refiera al desarrollo urbanos de la ciudad, se le solicitará a la persona que atiende la visita adoptar las medidas correctivas pertinentes, así como para que ofrezca pruebas que considere convenientes ante la autoridad administrativa ordenadora, en el plazo de diez días hábiles siguientes a la fecha en que la diligencia se hubiere practicado;
- X. En caso de ser necesario, establecer medidas de seguridad;
- XI. Señalar el recurso de inconformidad con el que se cuenta en caso de estar inconforme con lo señalado en el acta; y
- XII. Nombres y firmas de quienes intervinieron o la razón de las personas que no quisieron firmar o identificarse.

Facilidades para la realización de la diligencia

Artículo 529. La persona con quien se entienda la diligencia, estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección o verificación en los términos previstos en la orden a que se refiere este Título, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento del Código, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, Gto., del REZUDS y demás disposiciones, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial o de otro tipo que sean confidenciales conforme a la ley de la materia.

Auxilio de la fuerza pública

Artículo 530. La persona titular de la DGDU y sus unidades administrativas podrán solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección o verificación, o en su caso, para el debido cumplimiento de los efectos de la resolución que se emita, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Aplicación de medidas preventivas de seguridad

Artículo 531. La persona titular de la DGDU y sus unidades administrativas podrán imponer cualquiera de las medidas de seguridad que establece el Código, para evitar daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones tanto públicas como privadas, proteger la salud y garantizar el orden y la seguridad pública en razón de existir cualquiera de las causas establecidas en el mismo.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, se pueden imponer en cualquier momento en tanto no se haya dictado la resolución, tienen carácter temporal, mientras persistan las causas que las motiven y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades o la prevención de los riesgos respectivos. Podrán modificarse cuando cambien las circunstancias que las motivaron.

Etapas probatorias

Artículo 532. Cuando se ofrezcan pruebas, la autoridad administrativa citará a una audiencia para su desahogo, misma que deberá celebrarse dentro de los treinta días siguientes al inicio del procedimiento.

La persona titular de la DGDU y sus unidades administrativas podrán acordar sobre la admisión de las pruebas ofrecidas. Sólo podrá rechazar aquellas que no fuesen ofrecidas conforme a derecho, no tengan relación con el fondo del asunto o sean innecesarias. La autoridad administrativa notificará a los interesados el acuerdo sobre las pruebas admitidas con una anticipación mínima de cuarenta y ocho horas a la fecha señalada para su desahogo.

Para el ofrecimiento, desahogo y valoración de pruebas, serán aplicables lo establecido en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Audiencia final y alegatos

Artículo 533. No habiendo más pruebas que desahogar, se citará a audiencia final, en donde se recibirán los alegatos que deberán ser tomados en cuenta por la autoridad al dictar resolución.

Causales de conclusión previa

Artículo 534. Los expedientes de denuncia ciudadana investigados, podrán ser concluidos por las siguientes causas:

- I. Por incompetencia de la DGDU para conocer de la denuncia planteada;
- II. Por haberse cumplido la recomendación correspondiente;
- III. Cuando no existan contravenciones al presente Reglamento;
- IV. Por falta de interés del denunciante cuando no desahogue algún requerimiento realizado por el personal adscrito a la DGDU, en un término de 3 días hábiles;
- V. Por haberse dictado anteriormente un acuerdo de acumulación de expedientes;
- VI. Por haberse solucionado la denuncia ciudadana mediante conciliación o mediación entre las partes;
- VII. Por la emisión de una resolución derivada del procedimiento de inspección o vigilancia;
- VIII. Por desistimiento del denunciante; o
- IX. Por imposibilidad material o por falta de competencia.

Resolución

Artículo 535. La persona titular de la DGDU, procederá a dictar la resolución administrativa dentro de los treinta días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente, por correo electrónico o por correo certificado con acuse de recibo.

Impugnación ante autoridad jurisdiccional

Artículo 536. Contra la resolución que recaiga al recurso de inconformidad procede su impugnación ante la autoridad jurisdiccional.

Requerimiento del infractor

Artículo 537. En caso de que en la resolución se determine la existencia del quebrantamiento de alguna disposición tocante a este reglamento, del Código, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, Gto. y del REZUDS, se requerirá al infractor para que en el plazo de cinco días hábiles siguientes a la notificación de la resolución, dé cumplimiento a los efectos de la resolución, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la

autoridad administrativa ordenadora, haber dado cumplimiento a los efectos decretados en la resolución en cita.

En caso de incumplimiento

Artículo 538. En caso de incumplimiento de la resolución, la persona titular de la DGDU o sus unidades administrativas, según sea el caso, podrán iniciar las gestiones correspondientes para la ejecución de los efectos determinados en la resolución de mérito.

Configuración de delitos

Artículo 539. En los casos en que se configure algún delito, la persona titular de la DGDU y sus unidades administrativas, a través de sus Enlaces Jurídicos, conforme a lo establecido en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, Gto., presentarán la denuncia correspondiente ante el Ministerio Público.

Unidades administrativas auxiliares

Artículo 540. Son autoridades auxiliares en la vigilancia del cumplimiento de este reglamento:

- I. El personal operativo de las direcciones municipales en materia de seguridad ciudadana, movilidad, policía ambiental y protección civil;
- II. El personal de inspección adscrito a la Dirección de Fiscalización y Control, por lo que respecta al cumplimiento de este reglamento en establecimientos mercantiles, así como en los sitios en que se instale cualquier feria, exposición, exhibición, circo, tianguis o conjunto de juegos o atracciones mecánicas, o se realice algún espectáculo público, verbena, evento cultural o turístico, fiesta parroquial, concierto, baile popular o de cualquiera otra actividad similar, que se realice en bienes inmuebles municipales o de uso común; y
- III. El personal de inspección adscrito a la DGSP por lo que respecta al cumplimiento de este reglamento en los mercados públicos y centrales de abasto.

Atribuciones de las unidades administrativas auxiliares

Artículo 541. Son atribuciones de las unidades administrativa auxiliares las siguientes:

- I. Amonestar por escrito a cualquier persona que, de manera flagrante infrinja alguna disposición de este reglamento, indicándole, en su caso, las acciones correctivas para adecuar su conducta a las disposiciones del mismo;

- II. Realizar campañas y acciones para fomentar la conciencia y cultura ciudadana en las materias a que se refiere este reglamento; y
- III. Ejecutar en el ámbito de sus atribuciones, en coordinación con el personal autorizado de la DGDU acciones de vigilancia, en los términos de lo dispuesto en este reglamento y demás disposiciones jurídicas.

Capítulo Cuarto

Infracciones

Causales peritos o propietarios

Artículo 542. En materia de edificación y mantenimiento peritos y propietarios:

- I. Otorgar la responsiva profesional como perito en casos no previstos en el presente reglamento;
- II. Cuando el permiso sea revocado o haya terminado su vigencia;
- III. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia del perito especializado o los corresponsables en los términos del Código;
- IV. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en las constancias del uso del suelo, de alineamiento y número oficial;
- V. Modificar el proyecto de construcción en contravención al presente reglamento y el código;
- VI. No contar con permiso para la construcción de instalaciones subterráneas, servicios públicos de telefonía, redes de datos, televisión por cable, alumbrado, energía eléctrica, gas, semáforos y cualquier otra de naturaleza similar o incumplir las especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en el presente ordenamiento;
- VII. Cuando se realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones de predios vecinos o de la vía pública;
- VIII. Incumplir las disposiciones de este reglamento relativas a los dispositivos de elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación, o en la autorización correspondiente;
- IX. Abstenerse de mostrar al inspector actuante, copia de los planos registrados y del permiso correspondiente;
- X. Invadir, ocupar o usar la vía pública con materiales sin el permiso correspondiente;
- XI. Hacer demoliciones, cortes en banquetas, arroyos y guarniciones sin haber obtenido el permiso previo;
- XII. Obstaculizar las funciones de los inspectores actuantes adscritos a la DGDU o a sus unidades administrativas;
- XIII. Realizar excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública;

- XIV. Incumplir las disposiciones relativas a la conservación de los edificios y predios;
- XV. Realizar obras sin contar con el permiso respectivo o incumplir las condiciones establecidas en los permisos;
- XVI. Utilizar nuevos sistemas y procedimientos de construcción sin haber obtenido el permiso previo;
- XVII. Incumplir las disposiciones relativas a la seguridad, de función y de aspecto de los tapiales y andamios;
- XVIII. Usar explosivos en la construcción o demolición de obras para llevar a cabo excavaciones sin contar con la autorización previa;
- XIX. Abstenerse de tomar las medidas necesarias para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a las que pueda causarse daño;
- XX. Usar documentos falsos para la obtención de cualquier trámite en materia de edificación o durante la ejecución de la misma;
- XXI. No contar con el permiso de demolición total o parcial de cualquier inmueble;
- XXII. Cuando se infrinja el estado de suspensión o clausura de obra;
- XXIII. Cuando se ocupe el inmueble sin certificación de terminación de obra; e
- XXIV. Incumplir las condiciones de seguridad de los trabajadores y para el uso de explosivos en el caso de demolición total o parcial de inmuebles.

Causales en materia anuncios y toldos

Artículo 543. En materia de anuncios y toldos:

- I. Instalar cualquier tipo de anuncios, toldos, espectaculares, mantas, inflables o aerostáticos sin la autorización respectiva o en las zonas no autorizadas para ello;
- II. Por colocar cualquier tipo de anuncio sobre las instalaciones de servicio, cualquier elemento de la infraestructura urbana o mobiliario urbano, sin el permiso correspondiente;
- III. Incumplir con las especificaciones, condicionantes u obligaciones establecidas en los permisos o autorizaciones;
- IV. Instalar elementos o anuncios que provoquen contaminación visual, contaminación lumínica, deterioro del inmueble, imagen urbana o del entorno natural;
- V. Instalar, colocar o fijar anuncios en cuyo contenido se haga referencia a contextos o imágenes a ideas o conceptos que inciten a la violencia, que sean contrarias a la moral o a las buenas costumbres, o bien que promuevan la discriminación de raza o condición social o que promuevan bebidas alcohólicas o tabaco, en los que participen menores de edad;
- VI. Colocar en los exteriores y fachadas de los inmuebles propaganda publicitaria relativa a marcas registradas ajenas al establecimiento,

- números telefónicos, listas de productos y precios, y en general cualquier tipo de información similar a la anterior;
- VII. Colocar anuncios y toldos que, por su ubicación, dimensiones o por los materiales empleados en su construcción e instalación, puedan poner en peligro la salud, la vida, la integridad física de las personas o sus bienes; alteren los valores estético-arquitectónicos de las edificaciones;
 - VIII. Ocasionen molestias a los vecinos del lugar en que se pretendan colocar;
 - IX. Afecten o puedan afectar la normal prestación de los servicios públicos o la limpieza y salud pública;
 - X. Alteren la compatibilidad del uso o destino del inmueble, de conformidad con las normas de desarrollos urbanos vigentes y aplicables al sitio;
 - XI. Instalar anuncios que tengan semejanza con los signos, señalamientos y colores que regulan el tránsito vial, superficies reflectoras parecidas a las que usan en sus señalamientos la STMT, en el Estado o en cualquier otra dependencia oficial con funciones similares;
 - XII. No mantener en condiciones adecuadas las unidades de transporte utilizadas para el caso de los anuncios móviles, para su uso en las rutas de transporte público mismas que con sus dimensiones y nivel de emisión de contaminantes no deberán constituirse en factores de agresión o deterioro para el Patrimonio Histórico y Cultural del Municipio;
 - XIII. Colocar sin autorización anuncios en el Municipio que requieran ser proyectados en video o en película, en pantallas especiales o electrónicas, cuyos fines sean publicitarios, de lucro o mixtos;
 - XIV. Abstenerse de cumplir las disposiciones del Reglamento en materia de forma, tipografía, color, dimensiones y diseño;
 - XV. No dar mantenimiento a los anuncios y toldos en términos de lo dispuesto por el presente Reglamento;
 - XVI. Instalar cualquier tipo de iluminación bajo, en o sobre los toldos;
 - XVII. No pagar los derechos por la emisión de permisos o autorizaciones;
 - XVIII. Instalar, fijar o colocar cualquier tipo de anuncios, toldos, o espectaculares en zonas restringidas reguladas por el presente Reglamento;
 - XIX. No retirar los anuncios, toldos, espectaculares, mantas, inflables o aerostáticos al concluir el plazo autorizado; y
 - XX. No contar con la responsiva del perito especializado en anuncios mayores a 4.00 m².

Causales en fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 544. En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio:

- I. No contar con la aprobación de traza de los fraccionamientos y de desarrollos en condominio, así como la de sus respectivas modificaciones;

- II. No contar con los permisos de urbanización de fraccionamientos y los permisos de edificación de desarrollos en condominio, así como sus respectivas modificaciones;
- III. Incumplir los proyectos, normas técnicas y especificaciones aprobadas en caso de obras de urbanización de los fraccionamientos y de edificación de desarrollos en condominio;
- IV. Incumplir con las condicionantes y requisitos establecidos con los permisos de urbanización de fraccionamientos, con los permisos de edificación de desarrollos en condominio o con la autorización de impacto vial para fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- V. No contar con autorización de impacto vial para fraccionamientos y desarrollos en condominio, según sea el caso;
- VI. No contar con el permiso de división correspondiente;
- VII. Tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio, no contar con el permiso de venta;
- VIII. Celebrar actos o contrato alguno para la transmisión de dominio de inmuebles, lotes, departamentos, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, si se carece de permiso de venta;
- IX. Abstenerse de tramitar la aprobación de traza;
- X. En casos de desarrollos en condominio no contar con áreas de uso común, de acuerdo con la proporción establecida en el presente reglamento; no contar con estacionamiento para vehículos de acuerdo con los requerimientos determinados en este reglamento; o no contar con instalaciones y equipo de seguridad para la atención de emergencias, en desarrollos en condominio de tipo vertical, en los términos de las disposiciones jurídicas en materia de protección civil;
- XI. Tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio no dar cumplimiento al principio de sustentabilidad de conformidad con lo establecido en el Código;
- XII. No contar con áreas de donación destinadas para áreas verdes y para la dotación de equipamiento urbano, en caso de fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- XIII. No contar con el permiso de urbanización;
- XIV. Abstenerse de contar con la autorización de modificación de traza;
- XV. No constituir garantía en caso de que un fraccionamiento o desarrollo en condominio se urbanice por etapas;
- XVI. No llevar a cabo las reparaciones por desperfectos que se detecten en la inspección final a la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento o en aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio;

- XVII. No reparar los daños o deterioros en las obras o instalaciones existentes durante la ejecución de las obras para un nuevo fraccionamiento o desarrollo en condominio; e
- XVIII. Incumplir con el plazo y en su caso con la ampliación otorgada en los términos previstos por el Código, cuando el desarrollador no haya terminado las obras de urbanización o de edificación.

Responsables de la comisión de infracciones

Artículo 545. Son responsables de la comisión de alguna de las infracciones a que se refiere este capítulo, cualquier persona física o moral que lleve a cabo cualquier conducta que implique la contravención a las disposiciones de este reglamento.

Cuando la responsabilidad por la infracción recaiga en dos o más personas, son solidariamente responsables, a no ser que se pruebe de manera plena el grado de participación de cada una de ellas.

Capítulo Quinto

Sanciones administrativas

Servidores públicos competentes para aplicar sanciones

Artículo 546. La aplicación de las sanciones administrativas a que se refiere este reglamento, previo acuerdo delegatorio del titular de la Presidencia Municipal, compete a la persona titular de la DGDU y a las personas titulares de las unidades administrativas de la DGDU, la facultad para calificar e imponer las sanciones previstas en el Código, así como en este reglamento.

Imposición de sanciones administrativas

Artículo 547. En la imposición de cualquier sanción administrativa, se observará lo siguiente:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. Las condiciones económicas del infractor;
- III. El beneficio económico que hubiere obtenido con la conducta que ocasionó la infracción; y
- IV. La reincidencia, si la hubiere.

Sanciones administrativas

Artículo 548. Las sanciones administrativas por la comisión de las infracciones a este reglamento, podrán consistir en:

- I. Multa equivalente al importe de cincuenta a diez mil veces la Unidad de Medida y Actualización diaria vigente al momento de cometerse la infracción;

- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones y usos de los inmuebles;
- III. La suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades;
- IV. Suspensión de los permisos otorgados;
- V. Revocación de los permisos otorgados;
- VI. Reparación del daño; y
- VII. Demolición total o parcial de construcciones.

Aplicación de sanciones

Artículo 549. Las sanciones administrativas podrán aplicarse simultáneamente.

Motivo de sanción

Artículo 550. El incumplimiento a cualquier disposición de este reglamento, por parte de los servidores públicos municipales, puede ser sancionado en los términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos del Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Imposición de multas

Artículo 551. Se podrá imponer multa equivalente al importe de cincuenta a novecientas veces la Unidad de Medida y Actualización diaria vigente al momento de calificarse la infracción, en caso de no contar con los permisos correspondientes que emite la DGDU y sus unidades administrativas.

Clausura temporal o definitiva

Artículo 552. Se podrá realizar la clausura temporal o definitiva de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones y usos de los inmuebles, para el supuesto de clausura temporal aplicará sólo en los supuestos donde la actividad es compatible con el programa municipal; y la clausura definitiva aplicará en los supuestos cuanto la actividad es incompatible con el programa municipal.

Clausura total o parcial

Artículo 553. Se podrá realizar la clausura total o parcial de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones y usos de los inmuebles, para el supuesto de clausura total, aplicará la superficie total del inmueble, para usos incompatibles de acuerdo al programa municipal; y la clausura parcial aplicará en el supuesto de una superficie en específico, para usos compatibles al programa municipal.

Suspensión temporal o definitiva

Artículo 554. Se podrá aplicar la suspensión temporal o definitiva de trabajos, servicios, proyectos o actividades en predios o inmuebles.

Para el supuesto de la suspensión temporal se deberá considerar:

- I. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución; y
- II. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros.

En la suspensión definitiva se deberá considerar:

- III. La edificación u ocupación de obras, construcciones o instalaciones que pongan en grave riesgo a la población;
- IV. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;
- 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;
- VII. El daño grave del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico o de las áreas de valor escénico;
- VIII. El riesgo inminente de contaminación del agua con repercusiones peligrosas para la población o para la estabilidad del ciclo hídrico; y
- IX. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto este Reglamento y que pudiese afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

Suspensión por no cumplimiento

Artículo 555. Se podrá aplicar la suspensión de permisos otorgados de trabajos, servicios, proyectos o actividades en predios o inmuebles y usos de los inmuebles, en caso de que no se cumplan las especificaciones o condicionantes con las que el permiso fue emitido.

Revocación de permisos otorgados

Artículo 556. Se podrá aplicar la revocación de permisos otorgados de trabajos, servicios, proyectos o actividades en predios o inmuebles y usos de los inmuebles, en caso de que se haya proporcionado documentación apócrifa para su emisión o en el inmueble se realice un uso distinto al autorizado en el permiso.

Sanción por reparación de daño

Artículo 557. Se podrá imponer la sanción de reparación del daño a la persona que haya incurrido en una afectación a la vía pública o a terceros derivado de la

ejecución de trabajos, servicios, proyectos o actividades en predios o inmuebles y usos de los inmuebles.

Demolición total o parcial

Artículo 558. Demolición es el proceso de derribar total o parcialmente una estructura, un edificio o una construcción, con los medios adecuados.

Artículo 559. La DGDU, podrá imponer como sanción la demolición total y parcial de las construcciones en los siguientes supuestos:

- I. Cuando haya fenecido el plazo para tramitar la Licencia de Construcción, otorgado en la resolución dictada dentro del procedimiento administrativo, derivado de la orden de inspección realizada por las autoridades competentes, y el propietario, poseedor o director de obra no haya comenzado con los trámites, o no le dé seguimiento a los mismos para obtener la licencia correspondiente;
- II. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado;
- III. Como medida de seguridad en caso de peligro grave inminente;
- IV. Cuando el propietario o poseedor de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas;
- V. Cuando se invada la vía pública con una construcción; y
- VI. Cuando no se respeten las afectaciones y restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la Constancia de Alineamiento, Nomenclatura y Número Oficial.

Implementación de medidas o acciones correctivas

Artículo 560. En la resolución en que se imponga la sanción o sanciones a que haya lugar, la DGDU, en el ámbito de su respectiva competencia, puede ordenar además la realización de las medidas o acciones correctivas necesarias para que el infractor subsane las contravenciones a este Reglamento en que haya incurrido.

Clausura temporal o definitiva, total o parcial

Artículo 561. Cuando proceda como sanción la clausura temporal o definitiva, total o parcial, el personal autorizado de la DGDU para ejecutarla, debe proceder a levantar acta detallada de la diligencia, observando las disposiciones aplicables a la realización de inspecciones.

Clausura temporal o suspensión temporal de permisos o autorizaciones

Artículo 562. En los casos en que se imponga como sanción la clausura temporal o la suspensión temporal de permisos o autorizaciones, la DGDU debe indicar al

infractor, las medidas correctivas que debe llevar a cabo para subsanar las irregularidades que motivaron dichas sanciones, así como los plazos para su realización.

Suspensión o revocación de permiso, licencia, autorización o inscripción

Artículo 563. La sanción impuesta por la DGDU, consistente en la suspensión o revocación de algún permiso, licencia, autorización o inscripción otorgada por la propia dependencia, surte efectos junto con la notificación de la resolución respectiva.

En caso de que la DGDU imponga como sanción la suspensión temporal de los efectos de la inscripción al Padrón de Contratistas, la DGDU debe solicitar la ejecución de esa sanción, a la autoridad que la haya otorgado.

Reincidencia

Artículo 564. En caso de reincidencia, el monto de la multa puede ser hasta por dos veces del monto originalmente impuesto, según la infracción de que se trate. Se considera reincidente al infractor que incurra más de una vez en alguna conducta que implique la infracción a un mismo precepto, en un periodo de dos años, contados a partir de la fecha en que se haya hecho constar la primera infracción, siempre que ésta no hubiese sido desvirtuada.

Personas sancionadas

Artículo 565. Las personas sancionadas en los términos de este Reglamento, y en las demás disposiciones jurídicas relativas, deben cubrir el monto de la multa ante la Tesorería Municipal.

Medios de defensa

Artículo 566. Las resoluciones definitivas dictadas con motivo de la aplicación de este Reglamento, pueden ser impugnadas mediante los medios de defensa que establece el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Capítulo Sexto

Medidas de seguridad

Medidas de seguridad

Artículo 567. Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la persona titular de la DGDU, 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, mientras persistan las causas que las motiven y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

Causas para adoptar medidas de seguridad

Artículo 568. Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere este reglamento, las siguientes:

- I. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución, a juicio de la Dirección de Protección Civil;
- II. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;
- III. La edificación u ocupación de obras, construcciones o instalaciones que pongan en grave riesgo a la población;
- IV. La edificación, construcción, demolición u ocupación de obras, construcciones o instalaciones pongan en grave riesgo la integridad de las personas, de sus bienes o de bienes municipales;
- V. La edificación, construcción, demolición u ocupación de obras, construcciones o instalaciones que se ejecuten sin ajustarse al proyecto aprobado, sin el permiso correspondiente vigente; o violando las condicionantes establecidas en él, sin dar cumplimiento a las medidas previstas por este reglamento;
- VI. Cualquier obra en la vía pública o cerca de ella que pueda causar daños o perjuicios a las instalaciones, a los trabajadores y a terceros;
- VII. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;
- VIII. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de algunas funciones de inspección o verificación, concernientes al personal adscrito a la DGDU o a sus unidades administrativas;
- IX. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en las constancias del uso del suelo y de alineamiento y número oficial;
- X. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante;
- XI. El daño grave de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración;
- XII. El daño grave del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico o de las áreas de valor escénico;

- XIII. El riesgo inminente de contaminación del agua con repercusiones peligrosas para la población o para la estabilidad del ciclo hídrico; y
- XIV. Cualquiera que contravenga lo dispuesto en el Código, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, Gto., del REZUDS y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano; y
- XV. Cualquier otra que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

Acciones que se consideran medidas de seguridad

Artículo 569. Se consideran medidas de seguridad que podrá decretar la persona titular de la DGDU, de manera individual o conjunta, las siguientes:

- I. La suspensión temporal, de manera total o parcial, de trabajos, servicios, permisos, licencias, proyectos o actividades;
- II. La clausura temporal, de manera total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones, almacenes, bodegas, anuncios y toldos;
- III. El retiro de instalaciones, materiales, anuncios, toldos, mobiliario o equipo;
- IV. La prohibición de la utilización de inmuebles, anuncios, toldos, maquinaria o equipo;
- V. Retiro o demolición de elementos estructurales con el apoyo de la DGOP y desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles con el apoyo las autoridades municipales competentes;
- VI. La evacuación de cualquier inmueble; y
- VII. Cualquier otra que tenga por objeto lograr los fines expresados en este Reglamento, en el Código, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, Gto. REZUDS; y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano.

Acciones para subsanar irregularidades

Artículo 570. Cuando la persona titular de la DGDU o los titulares de sus unidades administrativas ordenen alguna de las medidas de seguridad previstas en este ordenamiento y otras disposiciones, indicará al administrado, cuando proceda, las acciones que debe llevar a cabo para subsanar las irregularidades que motivaron la imposición de dichas medidas, indicándole que tiene el plazo de tres días siguientes a la notificación para su cabal cumplimiento, a fin de que una vez cumplidas éstas, se ordene el retiro de la medida de seguridad.

TRANSITORIOS

Vigencia

Artículo Primero. El presente reglamento entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Consejos

Artículo Segundo. Una vez entrando en vigor el presente reglamento, los Consejos deberán estar integrados en un periodo no mayor a 180 días.

Abrogación del Reglamento de Edificación y Mantenimiento para la Ciudad de Guanajuato y su Municipio

Artículo Tercero. Se abroga el Reglamento de Edificación y Mantenimiento para la Ciudad de Guanajuato y su Municipio, expedido en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, año XCVIII, tomo CXLIX, en Guanajuato, Gto., a 2 de diciembre del 2011, número 192.

Abrogación del Reglamento de Anuncios y Toldos para la Ciudad de Guanajuato y su Municipio

Artículo Cuarto. Se abroga el Reglamento de Anuncios y Toldos para la Ciudad de Guanajuato y su Municipio, expedido en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, año LXXXVI, tomo CXXXVII, en Guanajuato, Gto., a 10 de septiembre de 1999, número 73.

Asignación de recurso presupuestal para el cumplimiento del reglamento.

Artículo Quinto. La Tesorería Municipal instrumentará las acciones administrativas conducentes a efecto de asignar recursos presupuestales para el cumplimiento del presente Reglamento, garantizando la continuidad de la operación institucional, de conformidad con la normativa y sujeta a la suficiencia presupuestaria.

Procesos y procedimientos vigentes.

Artículo Sexto. Todos los procedimientos y demás asuntos relacionados con las materias a que refiere este reglamento, iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia al presente Ordenamiento, deben tramitarse y resolverse conforme a las disposiciones vigentes en ese momento.

Derogación de disposiciones administrativas que se opongan a este reglamento.

Artículo Séptimo. Se derogan todas las disposiciones administrativas anteriores que se opongan a la aplicación del presente Reglamento.

Por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 26, fracciones I, II, VII y 305, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, encomiendo que el presente acuerdo municipal se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la Presidencia Municipal de Guanajuato, Guanajuato, a los ** días del mes de ***** *** del 2025.

Arq. Samantha Smith Gutiérrez
Presidenta Municipal

Dr. Daniel Federico Chowell Arenas
Secretario del Ayuntamiento