

REGLAMENTO DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Año CX Tomo CLXI	Guanajuato, Gto., a 06 de diciembre del 2023	Número 243
---------------------	--	---------------

Tercera Parte

Presidencia Municipal – Irapuato, Gto.

REGLAMENTO DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO.

03

LA CIUDADANA CONTADORA PÚBLICA LORENA DEL CARMEN ALFARO GARCÍA, PRESIDENTA MUNICIPAL DE IRAPUATO, GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO, HAGO SABER:

QUE EL AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIDO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117, FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO; 76, FRACCIÓN I, INCISO B); 236 Y 240 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 11 DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO; 121 Y 126 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO, EN SESIÓN NÚMERO 55, ORDINARIA DE FECHA 29 DE AGOSTO DE 2023, APROBÓ EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I DEL OBJETO Y CONCEPTOS

Objeto

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público, interés social y de observancia general en el Municipio de Irapuato, Guanajuato y tiene por objeto:

- I. Proveer la observancia del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato mediante el establecimiento de los requisitos, especificaciones y procesos para el diseño y urbanización a los que deben sujetarse las acciones urbanísticas de los fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- II. 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;
- III. Regular la ejecución y vigilancia de las obras de construcción nuevas, de ampliación, remodelación, conservación, restauración, reconstrucción, reestructuración y demolición, de edificaciones, construcciones y de infraestructura pública o privada; así como las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio;

- IV. Regular los procedimientos para revisar, proponer, asignar y modificar la nomenclatura de los bienes de uso común destinados a la vialidad, así como de las colonias, fraccionamientos y barrios; así mismo definir los requisitos y procesos para la revisión, asignación y modificación de la numeración oficial;
- V. Regular la zonificación, los usos y destinos de suelo del territorio municipal;
- VI. Establecer los requisitos y procesos para clasificar la utilización del suelo;
- VII. Establecer los mecanismos para instrumentar las políticas de zonificación y densificación contenidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial;
- VIII. Promover y difundir acciones para la simplificación de la gestión urbana, la desregulación administrativa y la reducción de tiempos de respuesta al ciudadano; y,
- IX. Sentar las bases generales para la creación y actualización las normas técnicas municipales complementarias al presente Reglamento.

Glosario

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

- I. Acción urbanística:** Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como divisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinados en los programas o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;
- II. Actividades de baja intensidad:** Aquellas actividades comerciales y de servicios que por sus características son compatibles en la mayoría de las zonas y no generan riesgos de tipo ambiental, vial o urbano a los predios colindantes;
- III. Actividades temporales:** Aquellas actividades que se realizan por tiempo determinado, por festividades, eventos culturales, comerciales o de servicios, así como para llevar a cabo programas de asistencia social;
- IV. Alineamiento:** Delimitación gráfica de cualquier inmueble con respecto a la línea divisoria en el terreno que lo limita con la vialidad urbana existente o futura, o cualquier otra restricción;
- V. Ampliación:** Es el aumento de metros cuadrados en construcción existente, correspondiente a una misma escritura de propiedad;
- VI. Andador:** La vialidad con una sección mínima de cinco metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial exclusiva para la movilidad no motorizada, con restricción para la circulación de vehículos, para dar acceso y servicio a los lotes o inmuebles colindantes;
- VII. Anuncio:** Cualquier expresión gráfica, escrita o electrónica que se coloca o difunde en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sea visible desde los mismos, para mostrar o informar al público cualquier mensaje, publicidad o propaganda, 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;

- VIII. Área de amortiguamiento:** El área situada al interior de los lotes o predios con la finalidad de aminorar los impactos entre dos zonas de uso de suelo;
- IX. Área de donación:** Superficie de terreno que el desarrollador transmite al Municipio, destinada a la dotación de equipamiento urbano y a áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en la proporción establecida en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- X. 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;
- XI. Área urbanizada:** Territorio ocupado por un Centro de Población con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;
- XII. Áreas de servicio:** Porción de terreno con frente a la vía pública o vías internas de un fraccionamiento o desarrollo en condominio que permiten el paso o la instalación de los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, así como energía eléctrica y alumbrado;
- XIII. Arroyo vehicular:** Espacio de una vialidad destinado exclusivamente para la circulación de vehículos;
- XIV. Autoconstrucción de vivienda:** El proceso de edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;
- XV. Autorización de impacto ambiental:** Documento expedido por la autoridad ambiental competente con base en el Manifestación de Impacto Ambiental, en el cual se autoriza el impacto ambiental de las obras o actividades a realizar y se señalan las condicionantes que deberá cumplir el interesado a fin de mitigar los efectos que produciría la modificación del medio ambiente de una zona o área determinada con el uso de suelo pretendido;
- XVI. Autorización de impacto vial:** Documento expedido por la autoridad vial competente con base en la Manifiesto de Impacto Vial, en el cual se autoriza el impacto vial de las obras o actividades a realizar y se señalan las condicionantes que deberá cumplir el interesado a fin de mitigar los efectos que produce la generación y atracción de viajes de vehículos dentro del entorno del inmueble, así como del sistema vial municipal y las redes de comunicación;
- XVII. Avalúo:** Estudio para determinar el valor económico de un bien mueble o inmueble, avalado por una institución, especialistas o Peritos en el área;
- XVIII. Ayuntamiento:** El Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- XIX. Bienes de uso común destinados a la vialidad:** Calles, callejones, andadores, avenidas, bulevares y demás áreas destinadas a la vialidad que sean municipales, así como accesos, caminos, calzadas y puentes que no sean propiedad del Estado o de la Federación;
- XX. Cajón de estacionamiento:** El espacio requerido para que se almacene un vehículo dentro de un lote o predio;
- XXI. Calle Cerrada:** La vialidad destinada para el tránsito peatonal y vehicular previendo que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, previendo un sólo

acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras calles;

- XXII. Cartografía básica de nomenclatura:** Mapa que muestra la red de vialidades y espacios públicos con la nomenclatura que le fue asignada por la Dirección General de Desarrollo Urbano, por el plazo que le delegue el Ayuntamiento;
- XXIII. CFE:** A la Comisión Federal de Electricidad;
- XXIV. Cenefas:** La orilla de un toldo de cualquier material;
- XXV. Centro histórico:** A la zona patrimonial central de la ciudad conformada por los perímetros "A CH", "B CH" y "C CH" definidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato;
- XXVI. Centro de acopio:** Inmueble destinado a almacenar materiales reciclados de plástico, papel o cualquiera de sus derivados, que por medio de alguna transformación química o física puede volver a utilizarse para el mismo propósito u otro diverso del que fue creado o utilizado;
- XXVII. Código de Procedimiento Administrativo:** Al Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- XXVIII. Código Territorial:** Al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- XXIX. COS:** Al coeficiente de ocupación del suelo, entendiéndose como éste, al área permisible de desplante de edificación en un lote o predio expresada en porcentaje de la superficie total del terreno; considerando toda aquella superficie cubierta;
- XXX. Comisión:** A la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- XXXI. 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;
- XXXII. Consejo:** Al Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano del Municipio;
- XXXIII. Conservación de anuncios:** Conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los anuncios;
- XXXIV. Conservación de construcciones:** Mantenimiento y cuidado de una edificación para que no pierda sus características y propiedades con el paso del tiempo;
- XXXV. Constructor:** A la persona física o moral que directamente ejecuta una construcción o una parte de ésta por encargo del propietario o poseedor;
- XXXVI. Contaminación visual:** El fenómeno mediante el cual se altere nocivamente la percepción de la imagen urbana o constituya obstáculo o impedimento para la lectura clara y fácil de la información y señalización vial;

- XXXVII. Colegio de profesionistas:** Organización constituida en el Municipio, integrada por personas físicas que poseen título profesional debidamente registrado de conformidad con la Ley de Profesiones para el Estado de Guanajuato;
- XXXVIII. Coordenadas UTM:** Los valores X, Y que indican latitud y longitud en metros, a partir de un meridiano central y del ecuador terrestre, referenciadas a la Red de Vértices Geodésicos del Municipio;
- XXXIX. Corresponsable:** Es la persona física profesionista con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, o en forma autónoma en su área de competencia, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, de conformidad con el presente Reglamento;
- XL. Corresponsable en restauración:** Es la persona física profesionista con los conocimientos técnicos en sitios y monumentos históricos y zonas patrimoniales, adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, o en forma autónoma en su área de competencia, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, de conformidad con el presente Reglamento;
- XLI. CUS:** Coeficiente de utilización del suelo entendiéndose como éste, 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;
- XLII. Demolición:** Acción de derribar una construcción o edificio o parte una parte de éstos, mediante el uso los medios técnicos adecuados;
- XLIII. Densidad de población:** El número de habitantes por hectárea de acuerdo a las densidades que se establecen en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato, conforme al promedio de ocupación de vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía;
- XLIV. Desarrollos:** Aquellos proyectos que se traten de fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- XLV. Desarrollo en condominio:** Proyecto de urbanización de un inmueble, así como la edificación o modificación de una construcción o grupo de construcciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de veinticuatro unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en el que existan elementos indivisibles de uso común;
- XLVI. Desarrollo urbano:** Proceso de planeación, regulación, ejecución, control y evaluación de las medidas, proyectos y acciones tendientes a la fundación, consolidación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XLVII. Desarrollo urbano sustentable:** Acciones urbanísticas integralmente planeadas que contemplan usos y destinos mixtos, vivienda, eco- tecnologías, equipamientos, servicios, empleo y transporte, de forma equilibrada para el buen funcionamiento e incorporación adecuada a la zona urbana de los centros de población, o en nuevas zonas urbanas;
- XLVIII. Destino de suelo:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población o del territorio municipal, previa autorización de la Dirección General de Desarrollo Urbano;
- XLIX. Deterioro:** Daño que sufren los bienes debido a la acción de factores naturales o humanos;

- L. Dictamen de riesgo en materia de protección civil:** Documento expedido por la Coordinación Municipal de Protección Civil o instancia competente con base en el estudio de riesgo, en el que se señalan las condicionantes que deberá cumplir el interesado en los términos de las disposiciones jurídicas en materia de seguridad y protección civil;
- LI. Dictamen técnico:** Opinión técnica emitida por la autoridad competente o por un profesionista especializado sobre un caso en particular;
- LII. Dirección General:** A la Dirección General de Desarrollo Urbano;
- LIII. Dirección de Obras:** A la Dirección General de Obras Públicas;
- LIV. Dirección de Servicios:** A la Dirección General de Servicios Públicos;
- LV. DRO:** Director Responsable de Obra, profesionista auxiliar de la administración pública que funge como responsable del cumplimiento de las normas aplicables a las obras en las cuales otorga su responsiva, considerado también como el Perito de obra referido en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. Son 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 de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato, a las normas técnicas de construcción y demás aplicables;
- LVI. Espacio abierto:** Superficie de un lote o predio en la cual no existe construcción;
- LVII. Estacionamiento:** Espacio abierto o cerrado, público o privado, dentro de un inmueble destinado al resguardo de vehículos automotores;
- LVIII. Estructura de anuncios:** Soporte anclado en una azotea o suelo de un predio o fachada, en donde se fija, instala o ubica un anuncio;
- LIX. 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;
- LX. Estudio de riesgo:** Estudio presentado por los interesados en obtener un permiso de uso de suelo en el que deberán indicarse las medidas de seguridad a efecto de mitigar los impactos que se pudieran generar. Estudio que se dictamina por las instancias federales, estatales y municipales en el ámbito de su respectiva competencia;
- LXI. Falla geológica:** Roturas del suelo a lo largo de las cuales se puede observar un desplazamiento, debido a algún movimiento geológico;
- LXII. Familia temática:** Conjunto de nombres que siendo de la misma materia, se asignan como denominación a calles, callejones, andadores y demás áreas destinadas a la vialidad que sean municipales y que conforman una colonia, barrio o fraccionamiento;
- LXIII. Fraccionamiento:** Partición de un inmueble siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vías públicas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto por el Código Civil para el Estado de Guanajuato;
- LXIV. Fusión:** La unión en un sólo inmueble o lote de dos o más inmuebles colindantes;

- LXV. Habitacional unifamiliar:** El alojamiento permanente para una sola familia dentro de un lote, predio o vivienda;
- LXVI. Habitacional plurifamiliar:** El conjunto de viviendas dentro de un mismo lote o predio;
- LXVII. IMPLAN:** Instituto Municipal de Planeación de Irapuato, Guanajuato;
- LXVIII. IMUVII:** Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato;
- LXIX. INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- LXX. INBAL:** Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura;
- LXXI. Inmueble:** Al terreno y/o construcciones que en él se encuentran, así como todos aquellos previstos por el artículo 793 del Código Civil para el Estado de Guanajuato;
- LXXII. Inmuebles catalogados:** Bienes declarados como monumentos arqueológicos, artísticos o históricos, o como bienes culturales, de conformidad con la normativa aplicable;
- LXXIII. Inspector:** Al personal adscrito a la Dirección de Verificación Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano, quienes practican las visitas de inspección y verificación, así como acciones de vigilancia sobre predios y edificaciones, para constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas contenidas en el presente Código y en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- LXXIV. Instalaciones en vías públicas:** A las diferentes construcciones, elementos, conductores y tuberías que proporcionan a la comunidad diversos satisfactores como agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, alumbrado público, vialidades, telecomunicaciones, gas, banquetas, arroyos pavimentados, entre otros;
- LXXV. JAPAMI:** A la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto;
- LXXVI. Ley General:** A la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- LXXVII. Ley Orgánica Municipal:** A la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato;
- LXXVIII. Manuales técnicos:** Son todas las normas relativas a la construcción, publicadas por Organismos Técnicos, aplicables a las construcciones, tales como: American Concrete Institute (ACI), American Society for Testing and Materials (ASTM), (Instituto Mexicano del Cemento y del Concreto) IMCYC, Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y Comisión Federal de Electricidad (CFE), entre otras, avaladas o publicadas por un organismo gubernamental o no gubernamental;
- LXXIX. Manzana:** Área formada por uno o varios terrenos colindantes, delimitados por vialidades urbanas;
- LXXX. Mobiliario urbano:** Cualquier elemento urbano complementario, permanente, fijo, móvil o temporal, que sirve de apoyo al equipamiento urbano y a la infraestructura pública y que refuerza la imagen urbana;
- LXXXI. Motivo de acceso:** Construcción de arcos o edificaciones que identifican el acceso a un fraccionamiento o desarrollo en condominio en lo particular;

- LXXXII. Municipio:** Al Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- LXXXIII. Nivel:** La dimensión existente entre el piso y la techumbre o entrepiso en un espacio construido a partir del nivel de banquetea;
- LXXXIV. NTM:** Norma técnica municipal complementaria del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato Guanajuato, relativa a la zonificación, las características y especificaciones de los usos y destinos de suelo en el Municipio;
- LXXXV. NTM-IRAPUATO-DU-02-2022:** Norma técnica municipal complementaria del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato Guanajuato, relativa a la Protección, Mejoramiento y Conservación de la Zona del Patrimonio Cultural del Centro Histórico, Fachadas e Imagen Urbana;
- LXXXVI. NMX:** Norma Mexicana de cumplimiento voluntario;
- LXXXVII. NOM:** Norma Oficial Mexicana de cumplimiento obligatorio;
- LXXXVIII. Nomenclatura:** La denominación que se asigna a un bien de uso común destinado a la vialidad, así como a las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines, cuyo objeto es su identificación y localización;
- LXXXIX. Normas técnicas:** Normas Técnicas Municipales, complementarias al Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, de observancia general y cumplimiento obligatorio, consideradas como especificaciones y lineamientos técnicos en las diferentes materias del presente ordenamiento;
- XC. Numeración oficial:** El conjunto de números oficiales que corresponden a fincas, lotes baldíos o predios;
- XCI. Número oficial:** La asignación numérica que la Dirección General de Desarrollo Urbano otorga a una finca, lote baldío o predio, el cual se conformará de números arábigos o de éstos seguidos de alguna letra del alfabeto comenzando por la letra "A" y continuando hasta la "Z";
- XCII. Obras de cabecera:** Instalación de ductos o de infraestructura complementaria, que garantizan la dotación de servicios básicos, mediante la conducción, almacenamiento o tratamiento de agua potable o de alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, así como la instalación de líneas para la conducción de energía eléctrica a un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- XCIII. Paramento:** Fachadas o sucesión de fachadas exteriores de los edificios, a lo largo de una calle;
- XCIV. Patrimonio histórico cultural:** Aquellos bienes inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o los considerados por las leyes o reglamentos en la materia;
- XCV. Perito corresponsable:** Perito responsable especializado o corresponsable, a los profesionales técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el DRO en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico, restauración, instalaciones u otras;
- XCVI. Perito en Obras de Urbanización:** Profesionalista auxiliar de la administración pública al que se refiere la fracción I y II del artículo 385 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y que funge como responsable de cualquier construcción que se efectúe para la prestación de los

servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales; la conducción de energía eléctrica; las redes y sistemas de alumbrado público y alcantarillado, sanitario o pluvial, así como la colocación de pavimentos, banquetas y guarniciones en las vialidades urbanas;

- XCVII. Permiso de anuncio para espacios publicitarios:** Es el documento expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano donde se establecen los alineamientos, modalidades, limitaciones y restricciones, que se establecen en el Programa Municipal, el presente Reglamento y las normas técnicas aplicables. Este permiso no autoriza la ocupación o uso del inmueble;
- XCVIII. Plano de zonificación:** Carta del territorio del Municipio de Irapuato, Guanajuato, en la que se establecen las zonas y corredores de usos y destinos de suelo, sobre las que norma el presente Reglamento;
- XCIX. Predio:** Al terreno o inmueble delimitado con o sin construcción que no proviene de un fraccionamiento y que requiere de regularizarse para integrarse a la traza urbana;
- C. Programa municipal:** Al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato;
- CI. Programas parciales:** Son los instrumentos de planeación territorial que tienen por objeto regular y establecer las acciones de desarrollo urbano en áreas específicas territoriales con condicionantes particulares, a fin de ejecutar las políticas y objetivos previstos en éstos;
- CII. Propietario:** La persona física o moral que acredita legalmente mediante Escritura Pública o título debidamente reconocido por la Ley, la propiedad y posesión de un predio, finca o edificación;
- CIII. Provisiones:** Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- CIV. Proyecto de diseño urbano:** A la propuesta de distribución de la lotificación, ubicación y destino de áreas de donación, la forestación, así como la estructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, realizada conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y el presente ordenamiento;
- CV. Proyecto de rasantes:** Es el conjunto de especificaciones sobre la topografía de la región y su correspondiente correlación con el diseño de la vialidad y superficie de rodamiento, así como el comportamiento de los escurrimientos de la propia zona, aguas arriba y aguas abajo, de conformidad con las Normas Técnicas Municipales emitidas por la autoridad competente;
- CVI. Reconstrucción:** Es la construcción que se realizará posterior a una demolición parcial sin cambiar el uso de la edificación y sin aumentar la superficie de construcción preexistente. Este tipo de obras deberá contemplar la solicitud de un permiso de construcción para demolición previa o conjuntamente al permiso de construcción correspondiente;
- CVII. Reestructuración:** Cambiar, modificar o afectar la estructura de una construcción existente;
- CVIII. Reglamento:** Al Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- CIX. 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;
- CX. Reparación:** Las acciones que tienen por objeto corregir las deficiencias estructurales o funcionales

de un anuncio o de sus elementos, generados por el deterioro natural o inducido;

- CXI. Restauración:** Conjunto de operaciones tendientes a la conservación y mantenimiento de un bien cultural, un sitio, monumento histórico o artístico en estado de servicio, conforme a sus características originales históricas, constructivas y estéticas, en atención al deterioro que ha sufrido para su recuperación o renovación;
- CXII. SARE:** Sistema de Apertura Rápida de Empresas. Es un trámite digital, que impulsa el desarrollo económico de manera ágil para facilitar la apertura o regularización de un negocio en inmuebles construidos con superficie de hasta 500 metros cuadrados;
- CXIII. Sistema vial alternativo:** El integrado por andadores y ciclovías;
- CXIV. Sistema vial primario:** El conjunto de ejes metropolitanos, ejes regionales, ejes locales y vías primarias que constituyen los principales inductores del transporte, conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato y a los mecanismos para su instrumentación;
- CXV. Sistema vial secundario:** El conjunto de vialidades secundarias señaladas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato;
- CXVI. Sistema vial terciario:** El conjunto de vías locales y calles cerradas que sirven para comunicar internamente a los fraccionamientos, barrios o colonias y dar acceso a los lotes de los mismos;
- CXVII. Solicitante:** Toda persona física o moral, propietaria o poseedora de un inmueble, respecto del que se efectúan gestiones y trámites para la obtención de permisos de usos de suelo, construcciones, anuncios, bienes inmuebles catalogados, divisiones o fusiones, espacios publicitarios, autorizaciones de uso y ocupación, así como aquellos otros que sean de competencia de las dependencias y entidades en materia de desarrollo urbano del Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- CXVIII. Tabla de compatibilidades:** La identificada como Tabla 1 de Compatibilidades, Condicionamientos Sujetos a la Clasificación de la Vialidad, Condicionamientos para las Zonas y Restricciones de los Grupos de Usos;
- CXIX. 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;
- CXX. Urbanización:** La instalación de los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, la instalación de las líneas e infraestructura necesarias para la conducción de energía eléctrica y alumbrado público, así como la construcción de guarniciones, banquetas y pavimento de arroyos vehiculares;
- CXXI. Uso de suelo:** El fin particular a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano previa autorización de la Dirección General de Desarrollo Urbano;
- CXXII. Uso mixto:** La combinación de varios usos de suelo compatibles entre sí;
- CXXIII. Uso público:** Es la característica por la cual se define el uso intensivo o masivo de cualquier instalación, por la cual se deben de cumplir provisiones especiales en función de la seguridad de los usuarios;

CXXIV. Usos o destinos sujetos a condicionamientos técnicos: Son aquellos previstos en la Norma Técnica Municipal de la materia;

CXXV. Vía pública: Toda área de uso común que por disposición de la normativa o documento emitido por autoridad administrativa se encuentre destinado al libre tránsito, tales como andadores, calles, avenidas, bulevares, caminos vecinales, carreteras, puentes, pasos a desnivel; así como toda área que se destina para ese fin;

CXXVI. Zona rural: Áreas que se encuentran fuera del perímetro del centro de población de la Ciudad, con excepción de aquellos polígonos que con carácter rural se encuentran dentro del perímetro poblacional del Municipio de Irapuato, Guanajuato;

CXXVII. Zona urbana: Áreas que integran el centro de población de la Ciudad;

CXXVIII. Zonas patrimoniales: Las identificadas como perímetros "A CH", "B CH" y "C CH" de la Zona de Patrimonio Cultural definidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato, así como las zonas de monumentos arqueológicos, artísticos, históricos o de patrimonio cultural; y,

CXXIX. 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 de los mismos centros de población, contenidos Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato.

Obligatoriedad

Artículo 3. Las reservas, usos y destinos de áreas, predios y construcciones establecidos en el Programa Municipal, en las disposiciones del presente Reglamento y en las Normas Técnicas Municipales, serán obligatorios para los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule, salvo que se justifique un cambio por interés social o grave peligro a interés público a juicio del Ayuntamiento.

Causas de utilidad pública

Artículo 4. Serán de utilidad pública el ordenamiento, administración, ejecución y cumplimiento de programas, protección y preservación de áreas naturales protegidas, terrenos forestales, de humedales, así como todas aquellas que establezca el artículo 4 del Código Territorial.

Aprobación de las Normas Técnicas

Artículo 5. Las normas técnicas en materia urbana serán aprobadas por el Ayuntamiento; su elaboración y actualización estará a cargo de las direcciones y entidades responsables de cada una de ellas en las materias de sus atribuciones conforme al procedimiento establecido en el presente ordenamiento.

Reglas a que se sujetarán los bienes inmuebles

Artículo 6. Los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio, cualquiera que sea su régimen jurídico, estarán sujetos a las restricciones y modalidades establecidas en el presente cuerpo normativo, el Código Territorial, así como las especificaciones que establezcan las Normas Técnicas; quedan exceptuados aquellos que se encuentren bajo el régimen de propiedad en condominio, los cuales se registrarán bajo los lineamientos, restricciones y modalidades previstas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

Actos de observancia obligatoria

Artículo 7. Los programas, las declaratorias y los demás actos de autoridad relacionados con la ejecución de los mismos son de observancia obligatoria.

La autorización y ejecución de obras, construcciones y proyectos, deberán sujetarse a las disposiciones del Código Territorial, de este Reglamento, los reglamentos aplicables, los programas, así como los demás ordenamientos relativos.

Documentos que acreditan la propiedad

Artículo 8. Para efectos del presente Reglamento, se consideran documentos que acreditan la propiedad, con los alcances y bajo los términos previstos en el artículo 813 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, los siguientes:

- I. Escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad; y,
- III. Los demás que tal carácter se encuentre reconocido en el algún precepto o dispositivo jurídico.

El certificado parcelario o de derechos comunes, certificado de derechos agrarios y las sentencias o resoluciones relativas del tribunal agrario, acreditan la calidad de ejidatario; empero no constituyen documentos que acrediten la propiedad, ya que estos se limitan a los alcances previstos en la legislación agraria.

Aplicación supletoria

Artículo 9. En lo no previsto por el presente Reglamento, se aplicará de manera supletoria lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO II DE LAS NORMAS TÉCNICAS MUNICIPALES COMPLEMENTARIAS

Proceso para asignar nomenclatura a las normas técnicas

Artículo 10. Con el objeto de facilitar la aplicación del presente Reglamento, y como materia complementaria de desarrollo urbano del territorio del Municipio, se atenderá a las normas técnicas que el Ayuntamiento apruebe, previa consulta del sector involucrado en las diferentes materias, así como a sus respectivas modificaciones.

Las normas técnicas serán identificadas con las siglas "NTM" seguidas de guion, luego el nombre de "IRAPUATO" seguido de guion, continuando con las siglas de las dependencias que las emiten, como DU para la Dirección General, IMPLAN para el Instituto Municipal de Planeación de Irapuato, JAPAMI para la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto, OP para la Dirección Obras y aquellas otras dependencias que intervengan en el ordenamiento sustentable del territorio, seguidas por un guion, enumeradas en orden progresivo ascendente iniciando con el número 01 para la primera norma y así sucesivamente, después un guion y el año en que se emite la norma, y por último, la descripción del tema que norman.

Las normas técnicas municipales complementarias del Reglamento serán de observancia general y cumplimiento obligatorio, consideradas como especificaciones y lineamientos técnicos en las diferentes materias del ordenamiento sustentable del territorio establecidas en el Código Territorial y serán aprobadas por el Ayuntamiento y publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato a solicitud de las dependencias responsables en la materia de cada una de ellas.

TÍTULO II DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SUJETOS OBLIGADOS

CAPÍTULO I SUJETOS OBLIGADOS

Sujetos obligados

Artículo 11. Son sujetos obligados a la observancia y aplicación del Programa Municipal, de los Programas parciales, del Código Territorial, del presente Reglamento y de las Normas Técnicas, los siguientes:

- I. Solicitantes;
- II. Permisarios;
- III. Desarrolladores;
- IV. Adquirientes;
- V. DRO;
- VI. Corresponsables; y,
- VII. Peritos urbanos.

Derechos y obligaciones de los solicitantes

Artículo 12. Los solicitantes serán sujetos de los derechos y cumplimiento de las obligaciones que les establezca el presente Reglamento y el Código Territorial, teniendo además las siguientes:

- I. Acatar las disposiciones del Código Territorial, el presente Reglamento y sus Normas Técnicas;
- II. Cumplir con los requisitos para la realización de trámites administrativos contenidos en este instrumento normativo;
- III. Acatar y cumplir las condicionantes que se establezcan en los permisos o autorizaciones que sean emitidas legalmente por las autoridades responsables en materia urbana;
- IV. Recibir contestación de la autoridad, fundada y motivada, en los términos que disponga el Código Territorial y el presente Reglamento;
- V. Dar aviso a las autoridades responsables de cambios o modificaciones a los permisos o autorizaciones;
- VI. Propiciar condiciones de accesibilidad a inspectores de la Dirección General al inmueble cuando así lo requiera la autoridad;
- VII. Designar o sustituir al DRO o corresponsable que libremente designe, siempre y cuando se encuentre registrado en el padrón que para el efecto tenga integrado la Dirección General, en los casos que para ello dispongan el Reglamento y sus Normas Técnicas;
- VIII. Abstenerse de realizar procesos en materia urbana determinados en este Código sin los permisos o autorizaciones correspondientes;
- IX. Realizar las reparaciones de las vías públicas que hayan sufrido daño por la realización de los procesos constructivos o por la intervención u ocupación de la vía pública; y,
- X. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

Derechos y obligaciones de los permisionarios

Artículo 13. Los permisionarios serán sujetos de los derechos y cumplimiento de las obligaciones que les

establezca el Código Territorial y el presente Reglamento, además las siguientes:

- I. Conocer la normatividad relacionada con la regulación, autorización, control y vigilancia de las construcciones en el Municipio;
- II. Acatar las disposiciones del presente Reglamento y sus Normas Técnicas;
- III. Cumplir con los requisitos para la realización de trámites administrativos contenidos en este instrumento normativo;
- IV. Designar o sustituir al DRO y corresponsables que libremente designe, siempre y cuando se encuentre registrado en el padrón que para el efecto tenga integrado la Dirección General;
- V. Presentar las solicitudes correspondientes, acompañando los requisitos que disponga el presente instrumento normativo;
- VI. Recibir contestación de la autoridad, fundada y motivada, en los términos que disponga el Código Territorial y el presente Reglamento;
- VII. Acatar y cumplir las condicionantes que se establezcan en los permisos o autorizaciones que sean emitidas por las autoridades responsables en materia urbana;
- VIII. Propiciar condiciones de accesibilidad a inspectores de la Dirección de Verificación Urbana adscrita a la Dirección General al inmueble, cuando así lo requiera la autoridad;
- IX. Dar aviso a la Dirección General de los cambios o modificaciones a los permisos o autorizaciones;
- X. Abstenerse de realizar procesos en materia urbana determinados en este Reglamento, o intervenir u ocupar la vía pública sin los permisos o autorizaciones correspondientes;
- XI. Realizar las reparaciones de las vías públicas que hayan sufrido daño por la realización de los procesos constructivos o por la intervención u ocupación de la vía pública; y,
- XII. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

Derechos y Obligaciones de los Desarrolladores

Artículo 14. Los desarrolladores serán sujetos de los derechos y cumplimiento de las obligaciones que establezca el Código Territorial y el presente Reglamento además las siguientes:

- I. Conocer la normatividad relacionada con la regulación, autorización, control y vigilancia de las construcciones en el Municipio;
- II. Acatar las disposiciones del Código Territorial, el presente Reglamento y sus Normas Técnicas;
- III. Cumplir con los requisitos, tiempos y plazos para la realización de trámites administrativos y otras obligaciones contenidas en este instrumento normativo;
- IV. Atender los apercibimientos y prevenciones que hagan la Dirección de Verificación Urbana, y la Dirección de Fraccionamientos, ambas adscritas a la Dirección General, en los casos en que las solicitudes de aprobación de traza no cumplan con los requisitos correspondientes;
- V. Celebrar convenios con la JAPAMI, para la ejecución de obras de infraestructura pública;

- VI.** Solicitar la liberación de las garantías otorgadas, una vez que sea verificado el cumplimiento y conclusión de las obras de urbanización y las destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento;
- VII.** Mantener el libro de bitácora, así como el letrero de la licencia y los planos autorizados hasta la conclusión total de las obras de urbanización, en lugar fijo y en forma permanente en la obra;
- VIII.** Realizar y reportar de forma mensual a la Dirección General las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas debidamente validadas por el Perito en Obras de Urbanización, de acuerdo al proyecto autorizado y a las que, en su caso, les sean solicitadas por la Dirección General, la Dirección Obras, la Dirección de Servicios, JAPAMI y CFE, a efecto de garantizar la buena calidad de las mismas. Los originales de los reportes de laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberán anexarse a la bitácora;
- IX.** Garantizar las condiciones de accesibilidad en los fraccionamientos y/o desarrollos en condominio, así como en las vialidades de los mismos;
- X.** Cumplir y ejecutar las indicaciones que se deriven de la supervisión de la Dirección General, la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, JAPAMI y CFE;
- XI.** Notificar por escrito a la Dirección General sobre la designación que haga sobre el corresponsable en diseño urbano o bien de la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, misma que deberá realizarse en la primera gestión ante la Dirección General para la obtención de los permisos respectivos;
- XII.** Realizar los estudios ordenados por la Dirección General y por la Dirección de Obras, así como llevar a cabo las acciones que resulten de los mismos, cuando en la ejecución de las obras de urbanización de un desarrollo, se hayan detectado factores de riesgo;
- XIII.** Abstenerse de presentar para inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, cualquier licencia, permiso o autorización relacionado con el trámite y ejecución de algún desarrollo, que sea diverso a la autorización de traza, de un régimen en condominio, del permiso de venta o a la modificación de traza derivada de la adecuación a la lotificación.

Para la inscripción de la autorización de traza ante el Registro Público de la Propiedad, el Notario Público encargado de su protocolización en la escritura pública correspondiente deberá describir las áreas que integran el desarrollo, tales como manzanas, lotes y vialidades para efecto de que queden plenamente identificadas, además se deberá estipular que la inscripción de dicho trámite no es para efectos de traslados de dominio, para lo cual el Notario Público en la Escritura Pública correspondiente agregará la leyenda "Folio en trámite, no válido para la realización de traslado de dominio por no contar con permiso de venta";

- XIV.** Garantizar el libre tránsito peatonal y vehicular en las áreas destinadas para tal fin, a partir del permiso de venta y hasta la entrega recepción del desarrollo al Municipio;
- XV.** Incluir los datos de la aprobación de traza y permiso de venta en todos los actos jurídicos de traslado de dominio que deriven del desarrollo de que se trate;
- XVI.** Urbanizar la totalidad y en secciones completas las vialidades internas del desarrollo, así como las vías de enlace con la zona urbanizada más próxima de la ciudad, necesarias para dar acceso y salida al mismo, de acuerdo a los requerimientos identificados en la autorización de impacto vial, y con las especificaciones que determine la Dirección General y la Dirección de Obras, a excepción de lo que establece el artículo 284 del presente ordenamiento, cuando el proyecto contemple frentes de vivienda

a la vialidad, en tal caso el desarrollador estará obligado a urbanizar la mitad de la sección de la vialidad o el carril de baja velocidad en el supuesto de bulevares.

El diseño de las vialidades, deberá de realizarse sin excepción alguna con secciones completas;

- XVII.** Para el caso, de que en el permiso de uso de suelo se establezcan derechos de vías municipales por trazo de vialidades primarias o secundarias deberá contemplarse la urbanización de las ciclovías;
- XVIII.** Desarrollar un parque lineal sobre los derechos de vía, cuando el permiso de uso de suelo lo señale por cuerpos de agua.

El desarrollo del parque lineal será exigible hasta la última etapa del fraccionamiento, para que no represente obstáculo a las autorizaciones de las demás etapas o secciones que lo compongan. La obligación consistirá en mantener limpia el área hasta su entrega al Municipio. El desarrollador no estará obligado a lo establecido en esta fracción, si la Comisión Nacional del Agua no otorga el permiso para ese uso, a menos que el Municipio lo consiga, a través de sus Dependencias o Entidades;

- XIX.** Abstenerse de promover la venta o de recibir dinero o cualquier otra prestación por la celebración de un acto, contrato verbal o escrito, preparatorio o definitivo que implique la transmisión de dominio o de otro derecho respecto de inmuebles o lotes resultantes de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, cuando no cuente con el permiso de venta;
- XX.** Informar por escrito al comprador, del contenido de las autorizaciones otorgadas con relación al desarrollo de que se trate, incluyendo el permiso de venta respectivo; indicándole además a quien corresponderá la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, de las áreas de uso común y el pago de los servicios públicos;
- XXI.** Escriturar las áreas de servicio que se encuentren en el interior del desarrollo en favor del Municipio o la dependencia o entidad pública correspondiente. Constituir en escritura pública en favor de JAPAMI las servidumbres de paso para el drenaje pluvial y el alcantarillado, en los desarrollos que por su topografía se requiera que la infraestructura atravesase por predios particulares;
- XXII.** Asegurar ante la Dirección General los instrumentos jurídicos, administrativos y operativos que den garantía a corto, mediano y largo plazo del mantenimiento y conservación del motivo de acceso al momento de solicitar la autorización correspondiente, el cual no debe implicar impacto de inversión pública municipal;
- XXIII.** Presentar las especificaciones técnicas necesarias de las obras complementarias propuestas en las áreas verdes para su validación por parte de la Dirección General de Sustentabilidad;
- XXIV.** Realizar los estudios hidrológicos necesarios en los casos que la JAPAMI lo haya dictaminado en función de las condiciones topográficas, así como de la consolidación presente y futura de la zona donde se ubique el desarrollo, construyendo para tal efecto los vasos reguladores y/o tanques tormenta que dicho organismo le dictamine;
- XXV.** Cumplir con los requerimientos previstos en la factibilidad de servicios que emita JAPAMI, cuando se prevea la necesidad de contar con plantas tratadoras, tanques tormenta o cisternas, a efecto de realizar el cuidado y mantenimiento de las áreas de donación, en el desarrollo de un proyecto; y,
- XXVI.** Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

Derechos y obligaciones de los adquirentes

Artículo 15. Los adquirentes serán sujetos de los derechos y cumplimiento de las obligaciones que le

establezca el Código Territorial y el presente Reglamento, teniendo además las siguientes:

- I. Conocer la normatividad relacionada con la regulación, autorización, control y vigilancia de las construcciones en el Municipio;
- II. Acatar las disposiciones del Código Territorial, el presente Reglamento y sus Normas Técnicas;
- III. Cumplir con los requisitos, tiempos y plazos para la realización de trámites administrativos y otras obligaciones contenidas en este instrumento normativo;
- IV. Obtener del desarrollador la información sobre las condiciones y características de la vivienda y fraccionamiento, así como los planos estructurales de los mismos;
- V. Solicitar el Permiso de Construcción en cualquiera de sus modalidades, cuando el desarrollo cuente con Permiso de Venta, y habitarlos u ocuparlos hasta que se concluyan las obras de urbanización y complementarias;
- VI. Tramitar y pagar los derechos correspondientes a su costa ante la JAPAMI y la CFE, por la conexión o contratación de los servicios públicos que deban prestarse en los lotes o unidades privativas que hayan adquirido en el desarrollo;
- VII. Cuando los adquirentes de lotes en un desarrollo se constituyan legalmente en una Asociación de Colonos o Comités de Participación Ciudadana, deberán dar aviso a la Dirección General de Desarrollo Social y Humano, para apegarse a lo establecido en el Reglamento de Comités de Participación Ciudadana para el Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- VIII. Consultar a la Dirección General, el estado técnico – jurídico del inmueble que pretenden adquirir respecto a la autorización o avance de las fases de gestión en que el mismo se encuentre; y,
- IX. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

CAPÍTULO II DE LOS PERITOS COMO SUJETOS OBLIGADOS

Derechos y obligaciones comunes

Artículo 16. Los peritos serán sujetos de los derechos y cumplimiento de las obligaciones que le establezca el Código Territorial y el presente Reglamento, teniendo además en común las siguientes:

- I. Conocer la normatividad relacionada con la regulación, autorización, control y vigilancia de sus respectivas funciones;
- II. Acatar las disposiciones del presente Reglamento y sus Normas Técnicas;
- III. Darse de alta y mantenerse actualizado en el padrón que para tal efecto tenga integrado la Dirección General;
- IV. Presentar las solicitudes correspondientes, acompañando los requisitos que disponga el presente instrumento normativo;
- V. Dar aviso a las autoridades responsables de cambios o modificaciones a los permisos o autorizaciones de proyectos;
- VI. Vigilar que se cumplan las condicionantes y especificaciones que establezcan las autoridades

competentes, así como la normativa aplicable;

- VII. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;
- VIII. Responder por cualquier violación u omisión a las disposiciones del Código Territorial y este Reglamento, por causas imputables a él;
- IX. Responder por cualquier violación a las disposiciones de este ordenamiento relativas a su actuación;
- X. Presentar las solicitudes correspondientes, acompañando los requisitos que disponga el presente instrumento normativo; y,
- XI. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

Derechos y obligaciones de los DRO

Artículo 17. Los DRO serán sujetos de los derechos y cumplimiento de las obligaciones que les establezca el Código Territorial y el presente Reglamento, teniendo además las siguientes obligaciones:

- I. Revisar que los planos del proyecto o en su caso del proyecto ejecutivo autorizado, estén completos y cumplan con los requisitos técnicos establecidos en las Normas Complementarias de “Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad, y medidas de protección durante el Proceso Constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables” para que pueda controlar la ejecución de la obra de construcción;
- II. Presentar las solicitudes correspondientes, acompañando los requisitos que disponga el presente instrumento normativo;
- III. Asegurarse que los corresponsables que contraten, cuenten con la debida experiencia, conocimientos, capacidad, seriedad y responsabilidad que los mismos demandan;
- IV. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;
- V. Controlar la ejecución de la construcción y/o demolición de acuerdo a los planos y especificaciones autorizados por las Direcciones de Área adscritas a la Dirección General, durante el tiempo que ampare el permiso de construcción o de demolición;
- VI. Verificar que el proyecto y las especificaciones de diseño que las Direcciones de Área adscritas a la Dirección General autorizaron, sean respetados durante la ejecución de la construcción por parte del constructor, propietario o poseedor;
- VII. Coordinar las acciones en la construcción, asegurando que se cumplan las normas de seguridad e higiene en el centro de trabajo, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública, vigilando que se ejecuten con acato a la normativa y a los procedimientos normalizados de construcción;
- VIII. Verificar que se encuentre en la obra una copia autorizada del permiso de construcción, de los planos autorizados y de la bitácora de obra actualizada a la etapa del proceso constructivo en el que se encuentre; así como colocar en el lugar visible de la obra el letrero autorizado;
- IX. Llevar en la obra un libro de bitácora foliado y encuadernado con las notas de los datos más relevantes sobre el avance de la obra que determinen las Direcciones de Área adscritas a la Dirección General, en original y las copias necesarias;

- X. Solicitar constancia de suspensión de obra para los casos en que la misma así lo requiera;
- XI. Otorgar su servicio profesional; y,
- XII. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

Derechos y obligaciones de los corresponsables

Artículo 18. Los corresponsables serán sujetos de los derechos y cumplimiento de las obligaciones que les establezca el Código Territorial y el presente Reglamento, teniendo además las siguientes obligaciones:

- I. Diseñar y proyectar en función de los usuarios y el uso de suelo autorizado, tomando en cuenta los posibles impactos, para que sean mínimos y mitigables, y promover en sus proyectos acciones de sustentabilidad y aprovechamiento de los recursos naturales;
- II. Suscribir los planos, proyectos, memoria, estudios y demás documentos que elabore;
- III. Conducirse con veracidad en toda clase de informes que entregue al DRO y documentos que suscriba; y,
- IV. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

Derechos y Obligaciones del perito urbano en ejecución de obras de urbanización

Artículo 19. Los peritos urbanos en ejecución de obras de urbanización serán sujetos de los derechos y cumplimiento de las obligaciones que les establezca el Código Territorial y el presente Reglamento, teniendo además las siguientes obligaciones:

- I. Suscribir las solicitudes y proyectos de obras de urbanización, así como los planos correspondientes;
- II. Llevar a cabo la supervisión del desarrollo y vigilar que se cumplan las condicionantes y especificaciones que se determinen en el permiso de urbanización o edificación correspondiente;
- III. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de los trámites y autorizaciones relacionados con el permiso de urbanización y edificación;
- IV. Asegurarse que las obras de urbanización y edificación del desarrollo se realicen conforme a los permisos expedidos, a las normas técnicas aplicables, así como en apego a las especificaciones técnico constructivas que establezca la Dirección General, la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, JAPAMI y CFE, y demás disposiciones legales o reglamentarias, a fin de asegurar en dichas construcciones condiciones óptimas de durabilidad, calidad, funcionalidad y mantenimiento;
- V. Registrar los avances y pormenores de las obras de urbanización y edificación en los libros de bitácora respectivos, para iniciar y substanciar el procedimiento de entrega recepción de dichas obras; libros que deberán conservarse en la obra y en los lugares que le indique la Dirección de Obras, para que ésta, en conjunto con la Dirección, la JAPAMI y la CFE, realice la inspección y/o supervisión que corresponda;
- VI. Asegurarse que los cálculos y proyectos que se presenten a la Dirección General para su aprobación se ajusten a las disposiciones establecidas en el Código Territorial, el presente Reglamento y las normas oficiales vigentes;
- VII. Notificar a la Dirección General y al desarrollador los factores de riesgo en el proceso de ejecución de las obras de urbanización o edificación, tales como: fallas geológicas; terrenos conformados por rellenos inadecuados o en los que se hayan explotado bancos de materiales pétreos o minerales;

zonas inundables; instalaciones cercanas en operación que produzcan vibraciones y puedan ocasionar fisuras en techos o muros o colapsos estructurales; así como cualquier otro factor que pueda poner en peligro la integridad física de las personas y la seguridad de las obras tanto de edificación como de urbanización;

- VIII. Indicar y supervisar las acciones y medidas inmediatas que resulten necesarias para eliminar los factores de riesgo a que se refiere la fracción anterior;
- IX. Mantener el libro de bitácora, así como el letrero de la licencia, conservar copia de los permisos y autorizaciones, así como los planos autorizados hasta la conclusión total de las obras de urbanización, en lugar fijo y en forma permanente en la obra; y,
- X. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

Derechos y Obligaciones del perito urbano en diseño urbano

Artículo 20. Los peritos urbanos en diseño urbano serán sujetos de los derechos y cumplimiento de las obligaciones que les establezca el Código Territorial y el presente Reglamento, teniendo además las siguientes obligaciones:

- I. Suscribir las solicitudes y proyectos de diseño urbano, así como los planos y memorias correspondientes;
- II. Cumplir con las obligaciones que se deriven de los trámites y autorizaciones relacionados con la aprobación de traza; y,
- III. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

TÍTULO III DE LAS AUTORIDADES RESPONSABLES Y AUTORIDADES AUXILIARES

CAPÍTULO I AUTORIDADES RESPONSABLES

Autoridades responsables

Artículo 21. Para la aplicación de este Reglamento, son autoridades responsables, las siguientes:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. La Dirección General;
- IV. La Dirección de Servicios Urbanos Electrónicos;
- V. La Dirección de Fraccionamientos;
- VI. La Dirección de Verificación Urbana; y,
- VII. Las Direcciones de Zona.

CAPÍTULO II ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES RESPONSABLES

Atribuciones del Ayuntamiento

Artículo 22. El Ayuntamiento, en materia de desarrollo urbano, además de las atribuciones previstas en la Ley Orgánica Municipal y el Código Territorial, tiene las siguientes:

- I. Aprobar, modificar, actualizar y evaluar los programas municipales, que deberán ser acordes con el programa estatal;
- II. Regular, autorizar, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del Municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación, los usos y destinos del suelo de los Centros de Población que se encuentren dentro del Municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven, así como los mecanismos para su implementación;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. Expedir las autorizaciones o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- VI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- VII. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;
- VIII. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
- IX. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- X. 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;
- XI. Solicitar ante la autoridad competente la expropiación por causa de utilidad pública para llevar a cabo acciones urbanísticas definidas en el Programa Municipal;
- XII. Aprobar los Planos de Zonas para la instalación de Anuncios;
- XIII. Determinar las zonas de protección en las que, por su belleza natural, valor escénico o de paisaje, se prohíba o restrinja la colocación, instalación y fijación de los distintos tipos de anuncios;
- XIV. Prestar los servicios públicos municipales a partir de la recepción de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, atendiendo a lo previsto en el Código Territorial y el presente Reglamento;
- XV. Aprobar las Normas Técnicas en materia de ordenamiento sustentable del territorio en los términos de este ordenamiento, así como evaluar y en su caso autorizar las modificaciones y actualizaciones a las mismas;

- XVI.** Acordar sobre las acciones que las dependencias y entidades municipales deberán realizar para promover el uso eficiente del suelo urbano y evitar el crecimiento descontrolado;
- XVII.** Acordar en los términos del presente ordenamiento, el Código Territorial y demás normativa, las adecuaciones al Programa Municipal;
- XVIII.** Autorizar aquellos asuntos que por su naturaleza pudieran contrastar o generar problemas en zonas ya consolidadas;
- XIX.** Autorizar las actividades o giros especiales de su competencia determinados en este ordenamiento;
- XX.** Recibir las áreas de donación y las vialidades de los fraccionamientos y desarrollos en condominio en los términos del Código Territorial y el presente Reglamento;
- XXI.** Resolver el procedimiento de evaluación de compatibilidad de uso de suelo y, en su caso, autorizar los cambios de uso de suelo que corresponda;
- XXII.** Determinar el destino de las áreas para la dotación de equipamiento urbano y de los bienes inmuebles de propiedad municipal;
- XXIII.** Aprobar la apertura o ampliación de las vías públicas y decretar la nomenclatura de calles, plazas y jardines públicos, así como el alineamiento y numeración oficial de avenidas y calles, conforme al reglamento respectivo, dando aviso a los organismos correspondientes;
- XXIV.** Resolver los casos no previstos en el presente ordenamiento, previo dictamen técnico de la dependencia o entidad municipal competente; y,
- XXV.** Las demás que se deriven de otras disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Atribuciones del Presidente Municipal

Artículo 23. El Presidente Municipal, en materia de desarrollo urbano, además de las atribuciones previstas en el Código Territorial, tiene las siguientes:

- I.** Vigilar la correcta aplicación del presente Reglamento;
- II.** Conocer de las violaciones al presente Reglamento, e imponer las sanciones que correspondan, pudiendo delegar ésta a la Dirección General y a la Dirección de Verificación Urbana; y,
- III.** Las demás que se deriven del presente Reglamento y de otras disposiciones jurídicas aplicables.

Atribuciones de la Dirección General

Artículo 24. La Dirección General, además de las atribuciones previstas en el Código Territorial para la unidad administrativa municipal en materia sustentable del territorio, tendrá las siguientes:

- I.** Aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas de la legislación federal, estatal y municipal en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano que sean de su competencia, con apego al Programa Municipal;
- II.** Informar a los adquirientes, a través de la Dirección de Fraccionamientos, el estado que guarda el fraccionamiento y/o desarrollo en condominio en donde sea propietario de un bien inmueble, en términos de las leyes aplicables;

- III. Expedir, negar o en su caso revocar, por sí o a través de sus unidades administrativas que la integran, los permisos y autorizaciones establecidos en el Código Territorial, leyes, el presente Reglamento y los reglamentos aplicables, cuando no estén reservados a otra autoridad;
- IV. Coadyuvar con el IMPLAN en las actualizaciones al Programa Municipal en el ámbito de su competencia;
- V. Resolver en coordinación con el IMPLAN, las compatibilidades de uso de suelo a partir de los estudios de compatibilidad;
- VI. Aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas del Código Territorial, este Reglamento, Normas Técnicas y demás normativas municipales en materia de aprovechamiento inmobiliario, intervención de la vía pública, realización de procesos constructivos para la edificación, urbanización en régimen de propiedad en condominio, excavación, demolición, destino final de escombros y colocación de estructuras en cualquier sitio del territorio municipal;
- VII. Proponer al Ayuntamiento, la aprobación, modificación y actualización a las normas técnicas en materia de administración, control y desarrollo del territorio del Municipio, así como para la conservación del patrimonio natural y edificado;
- VIII. Verificar que las acciones, proyectos, actividades, obras y servicios de desarrollo urbano en el ámbito privado que se ejecuten en el territorio municipal, se ajusten en su caso al Código Territorial, al presente Reglamento, al Programa Municipal y a los mecanismos para su instrumentación;
- IX. Establecer y vigilar el cumplimiento de los requisitos técnicos indispensables dispuestos en este ordenamiento y demás leyes u ordenamientos legales vigentes, que los particulares deberán presentar para la validación, y en su caso, obtención de las autorizaciones y/o permisos en la materia;
- X. Vigilar el cumplimiento de los lineamientos a seguir para los usos del suelo, estableciendo tipos de construcciones, de conformidad a las características y Normas a seguir para su autorización, en apego al Código Territorial, al Programa Municipal y demás disposiciones aplicables;
- XI. Atender las medidas necesarias a que deban sujetarse los usos del suelo en los predios o zonas susceptibles a conservación y mejoramiento para, en su caso, el otorgamiento de autorizaciones y/o permisos en la materia, en apego a lo que dispongan las autoridades competentes;
- XII. Vigilar en el ámbito de su competencia la aplicación de las diferentes restricciones que marquen los reglamentos y programas aplicables, así como las especificaciones técnicas y normativas que dicten la Comisión Nacional del Agua, la CFE, la JAPAMI, otra instancia o autoridad competente en la materia, para evitar el mal uso del suelo;
- XIII. Informar, previa solicitud de la Dirección de Obras, el estado que guarda la vía pública que pretenda ser intervenida y que, en su caso, deba ser sometida a consideración del Ayuntamiento para su aprobación;
- XIV. Dictaminar el uso y aprovechamiento de la vía pública y espacios urbanos, de acuerdo a los ordenamientos aplicables, a efecto de ponerlo a consideración del Ayuntamiento;
- XV. Autorizar los permisos para actividades y giros especiales que no estén reservados al Ayuntamiento, la aprobación de la traza, permiso de urbanización o de edificación, según sea el caso, el permiso de venta y los dictámenes que correspondan en los supuestos en los que el Código Territorial y el Programa Municipal lo permitan, así como sus respectivas modificaciones;

- XVI.** Suspender el permiso de venta en aquellos supuestos que establece el Código Territorial, aplicando el procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Administrativo con relación a las medidas de seguridad;
- XVII.** Determinar, en conjunto con las unidades administrativas correspondientes, el costo de las obras faltantes de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares y alumbrado público de los fraccionamientos y desarrollos en condominio para el cálculo de las garantías que señala el Código Territorial, y someter a consideración del Ayuntamiento, la modalidad de las mismas;
- XVIII.** Autorizar el dictamen técnico para la escrituración a favor del Municipio de las áreas de donación de fraccionamientos y desarrollos en condominio en los términos de la legislación aplicable;
- XIX.** Vigilar el aprovechamiento de áreas urbanizables y naturales, conforme al modelo que establezca el Programa Municipal;
- XX.** Establecer políticas, lineamientos, procesos y disposiciones administrativas en materia de uso y aprovechamiento inmobiliario, diseño arquitectónico, diseño urbano, edificación, urbanización, compatibilidad e integración al entorno natural, que rijan a los fraccionamientos, condominios, desarrollos en condominio y de los asentamientos humanos;
- XXI.** Autorizar el dictamen técnico de desafectación del dominio público y enajenación del patrimonio municipal;
- XXII.** Realizar el procedimiento de entrega - recepción de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en coordinación con la JAPAMI, la CFE y cualquier otra instancia o autoridad competente en la materia, y demás unidades de la Administración Pública Municipal correspondientes, en los términos del Código Territorial, del presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- XXIII.** Autorizar el permiso de urbanización y el permiso de venta, para los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en los términos del Código Territorial, del presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- XXIV.** Emitir opinión sobre el ejercicio del derecho de preferencia del Municipio, respecto de la enajenación de terrenos ejidales, que se realice en los términos de la legislación agraria;
- XXV.** Supervisar el cumplimiento de los términos establecidos para integrar el padrón de DRO y Peritos que para tal efecto establezca el Código Territorial;
- XXVI.** Otorgar, negar, suspender o revocar el registro y refrendo a los DRO, Peritos y corresponsables;
- XXVII.** Resolver el procedimiento administrativo, por omisiones o infracciones imputables a los DRO y/o peritos, imponiendo en su caso, las sanciones a que se hagan acreedores;
- XXVIII.** Requerir el auxilio de la fuerza pública para el desahogo de las visitas de verificación o inspección, para la realización de las acciones de vigilancia, así como para la ejecución de cualquier sanción o medida de seguridad ordenada;
- XXIX.** Fijar el monto de las fianzas que los particulares deberán otorgar, para garantizar condiciones de seguridad, estabilidad y mantenimiento de los anuncios;
- XXX.** Elaborar y someter a la consideración del Ayuntamiento, la creación, modificación y actualización de los planos de zonas para la instalación de anuncios para su aprobación, expedición y publicación correspondiente;

- XXXI.** Llevar y mantener actualizado el registro de permisos otorgados de los anuncios;
- XXXII.** Coadyuvar con el INAH en la salvaguarda de los inmuebles catalogados como monumentos arqueológicos, históricos y artísticos en la construcción, aprovechamiento, así como la instalación, fijación, colocación, modificación o retiro de anuncios;
- XXXIII.** Instaurar, substanciar y resolver los procedimientos administrativos en materia de desarrollo urbano;
- XXXIV.** Conservar, definir y redefinir la congruencia de la numeración oficial;
- XXXV.** Revisar, evaluar y autorizar la nomenclatura a los bienes de uso común destinados a la vialidad en nuevos fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- XXXVI.** Ordenar y ejecutar las visitas de inspección y verificación, así como realizar acciones de vigilancia sobre predios y edificaciones, para constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas y normativas aplicables;
- XXXVII.** Implementar, en coordinación con su adscrita Dirección de Verificación Urbana, acciones de vigilancia y supervisión, para verificar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas y normativas aplicables;
- XXXVIII.** Imponer en el ámbito de su competencia las medidas de seguridad en los términos del presente Reglamento, el Código Territorial y el Código de Procedimiento Administrativo, así como ordenar las medidas y acciones correctivas correspondientes;
- XXXIX.** Ordenar el levantamiento de sellos de clausura cuando proceda;
 - XL.** Decretar el retiro, de aquellas obras, instalaciones, mobiliario urbano o estructuras de cualquier naturaleza que hayan sido ubicadas o construidas sin autorización de la autoridad competente, sobre accesos, andadores, avenidas, banquetas, bulevares, calzadas, callejones, calles, camellones, caminos, guarniciones, glorietas, jardines, kioscos, parques urbanos, plazas, puentes y demás áreas destinadas a la vialidad y al equipamiento urbano municipal, mismo que podrá decretarse en cualquier momento del procedimiento de verificación o inspección como medida de seguridad;
 - XLI.** Calificar e imponer en el ámbito de su competencia las sanciones que correspondan por la contravención de las disposiciones del Código Territorial, este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia, previa delegación expresa del Presidente Municipal;
 - XLII.** Participar en la formulación de los proyectos de zonificación y de división del territorio municipal en regiones catastrales, considerando las disposiciones estipuladas en los Programa Municipal;
 - XLIII.** Intervenir en la elaboración del inventario del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico y de las áreas de valor escénico, así como en la formulación de los proyectos, medidas y acciones para su protección, conservación y restauración;
 - XLIV.** Proponer y, en su caso, ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, atendiendo al principio de equidad e inclusión, y a la jerarquía de movilidad;
 - XLV.** Integrar, normar y administrar el padrón de empresas afianzadoras;
 - XLVI.** Auxiliarse de las instancias correspondientes para acordar las medidas que fueran procedentes en relación con los edificios ruinosos, peligrosos, en mal estado o que causen molestias;

- XLVII.** Llevar a cabo en coordinación con el IMPLAN, las acciones adecuadas a efecto de sustentar la microplaneación necesaria que conlleve a una mejor operación del presente ordenamiento;
- XLVIII.** Crear y mantener actualizado el sistema de información sobre uso del suelo y banco de datos para control urbano;
- XLIX.** Autorizar los usos o actividades consideradas como altamente riesgosas determinadas en el presente Reglamento y la Norma Técnica aplicable;
 - L.** Solicitar el apoyo técnico a los Colegios de Arquitectos e Ingenieros Civiles y/o a la Coordinación Municipal de Protección Civil para la elaboración de los dictámenes correspondientes de las construcciones que representen riesgo;
 - LI.** Solicitar dictámenes, opiniones técnicas, manifiestos, y cualquier otra información a las dependencias y entidades municipales, estatales y federales en aquellos casos que por sus características así lo requieran;
 - LII.** Rendir oportunamente los informes que le requieran el Ayuntamiento o el Presidente Municipal;
 - LIII.** Administrar la bitácora normativa de desarrollo urbano para registrar observaciones y mejoras por realizar al presente Reglamento y a las normas técnicas de competencia de la Dirección General; y,
 - LIV.** Las demás que se deriven del presente Reglamento y de otras disposiciones jurídicas aplicables.

Atribuciones de la Dirección de Servicios Urbanos Electrónicos

Artículo 25. La Dirección de Servicios Urbanos Electrónicos, tendrá las siguientes:

- I.** Participar en programas municipales, estatales y federales que permitan la certificación en los procesos de mejora continua;
- II.** Coadyuvar con la Dirección de Participación Ciudadana en impulsar los mecanismos de participación ciudadana que aporten ideas de mejora en la atención ciudadana de la Dirección General;
- III.** Crear, mantener actualizado y en funcionamiento el sistema de información sobre uso del suelo y banco de datos para control urbano;
- IV.** Implementar un procedimiento de atención simplificada para la atención de los ciudadanos en las ventanillas de la Dirección General;
- V.** Implementar, administrar y actualizar los sistemas de información cartográficos, de gestión y cobro de la Dirección General;
- VI.** Administrar y controlar los expedientes que se generan en la Dirección General a través de un archivo de gestión;
- VII.** Ser enlace ante la Unidad de Transparencia para la atención de las solicitudes ciudadanas;
- VIII.** Coadyuvar con la Dirección General de Tecnologías de la Información e Innovación, para la elaboración del Portal Oficial de la Dirección General y unidades administrativas, así como para mantener infraestructura tecnológica de vanguardia, la implementación de plataformas tecnológicas que faciliten la atención ciudadana y el buen funcionamiento de los servicios electrónicos de la misma;
- IX.** Mantener actualizada la cartografía municipal relacionada a los servicios de la Dirección General;

- X. Coadyuvar con la Dirección General de Programación y Desarrollo Gubernamental para implementar procesos de simplificación administrativa e implementar, ejecutar y administrar un sistema de control de trámite e indicadores de servicios;
- XI. Mantener actualizada la información relativa a los trámites que los ciudadanos realicen en la Dirección General, así como los requisitos para éstos; y,
- XII. Las demás que le señale el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Atribuciones de la Dirección de Fraccionamientos

Artículo 26. La Dirección de Fraccionamientos, tendrá las siguientes:

- I. Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones del Código Territorial y demás disposiciones jurídicas aplicables a fraccionamientos, condominios y desarrollos en condominio;
- II. Expedir o negar las licencias, permisos, constancias y trámites de gestión urbana en materia de fraccionamientos, desarrollos en condominio y régimen en condominio;
- III. Vigilar el cumplimiento de las condiciones y términos bajo los cuales se expidan las licencias, permisos o autorizaciones de su competencia;
- IV. Solicitar al IMPLAN, el Dictamen de Congruencia para la aprobación de traza de los fraccionamientos y desarrollos en condominio del Municipio, en los términos del Código Territorial y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- V. Analizar y elaborar el dictamen técnico para la escrituración a favor del Municipio de las áreas de donación y vialidades de los fraccionamientos, así como de las áreas de donación de los desarrollos en condominio, en los términos de la legislación aplicable;
- VI. Verificar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios públicos conforme a los permisos respectivos, antes de que sean entregadas al Municipio, las obras de urbanización correspondientes;
- VII. Realizar el procedimiento de entrega - recepción de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en coordinación con la JAPAMI, la CFE y cualquier otra instancia o autoridad competente en la materia, y demás unidades de la Administración Pública Municipal correspondientes, en los términos del Código Territorial, del presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- VIII. Analizar y elaborar la aprobación y/o modificación de traza de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en los términos del Código Territorial;
- IX. Analizar y elaborar el permiso de urbanización y/o edificación, el permiso de construcción de vivienda en serie para desarrollos en condominio de tipo vertical y horizontal de los fraccionamientos y desarrollos, en los términos del Código Territorial y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- X. Analizar y elaborar el permiso de venta de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en los términos del Código Territorial y demás disposiciones normativas aplicables;
- XI. Someter a consideración del Ayuntamiento a través de la Dirección General, la modalidad de las garantías;

- XII.** Determinar, en conjunto con las unidades administrativas correspondientes, el monto de las obras faltantes de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares y alumbrado público de los fraccionamientos y desarrollos en condominio para el cálculo de las garantías que señala el Código Territorial;
- XIII.** Presentar a la Dirección General los informes de avances de obras de urbanización de los desarrollos, de acuerdo al programa y calendario de obra aprobados;
- XIV.** Emitir a las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal que lo soliciten, el dictamen técnico, previo a la adquisición de reservas territoriales destinadas a proyectos de equipamiento urbano público, a fin de cumplir con los lineamientos, políticas y estrategias derivadas del Programa Municipal;
- XV.** Evaluar la compatibilidad y expedir las constancias de factibilidad, certificaciones y permisos de uso del suelo, para predios e inmuebles ubicados en el territorio del Municipio en los que se pretendan desarrollar fraccionamientos, condominios y desarrollos en condominio, tomando en consideración las restricciones que señale la Dirección General de acuerdo al Programa Municipal;
- XVI.** Dictaminar y autorizar las condicionantes urbanas para el aprovechamiento inmobiliario de los predios en los que se pretendan desarrollar fraccionamientos y desarrollos en condominio señalando los alineamientos horizontales con respecto a la vía pública y colindancias, las restricciones y afectaciones por infraestructura existente o prevista de acuerdo a las restricciones de zona;
- XVII.** Integrar y mantener permanentemente actualizados los expedientes de los fraccionamientos, para el proceso de entrega - recepción, en los términos de la legislación aplicable, así como la elaboración del acuerdo de entrega - recepción;
- XVIII.** Analizar y emitir el visto bueno de los planos de asentamientos humanos para el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, así como participar en las mesas de trabajo de la Comisión Municipal para la Regularización de Asentamientos;
- XIX.** Emitir los alineamientos con respecto a la vía pública y colindancias, las restricciones y afectaciones por infraestructura existente o prevista de acuerdo a las restricciones de la zona que se señalan en lo general en el Programa Municipal, las normas técnicas aplicables, e informar sobre las dependencias y entidades federales, estatales y municipales competentes en la regulación de los mismos que marquen restricciones de derecho de vía y generales para que acudan a ellas a solicitar el mismo;
- XX.** Asignar y emitir el número oficial correspondiente a los predios e inmuebles, urbanos, suburbanos y rústicos, en el Municipio;
- XXI.** Integrar y mantener permanentemente actualizados en la cartografía municipal los mapas y anexos gráficos de la estructura urbana, régimen de propiedad, condicionantes urbanas, indicadores de urbanización del Municipio y los centros urbanos;
- XXII.** Determinar la ubicación de las áreas verdes de los fraccionamientos y de uso común en desarrollos en condominio, en áreas consolidadas para el mejor aprovechamiento de las mismas, en congruencia con lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia;
- XXIII.** Aprobar la traza atendiendo a la propuesta del diseño urbano, la conectividad y movilidad de la zona, acordes al Programa Municipal;
- XXIV.** Coordinarse con la Dirección de Verificación Urbana para practicar acciones de vigilancia, así como aquellas para la imposición y levantamiento de alguna sanción o medida de seguridad;

- XXV.** Analizar, elaborar y expedir las constancias de régimen de propiedad en condominio;
- XXVI.** Emitir los permisos de división de predios en los supuestos en los que el Código Territorial y el Programa Municipal lo permitan;
- XXVII.** Recibir y verificar que las áreas de donación, las vialidades urbanas y las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se entreguen en la forma y términos establecidos en el Código Territorial, el presente Reglamento y las Normas Técnicas;
- XXVIII.** Proponer al Ayuntamiento, a través de la Dirección General, el destino de las áreas de donación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en los términos del Código Territorial, el presente Reglamento y las Normas Técnicas;
- XXIX.** Aprobar los cambios de numeración oficial que corresponda a las fincas, lotes baldíos y predios;
- XXX.** Vigilar y revisar que la nomenclatura y la numeración oficial existentes correspondan a las que les fueron asignadas, así como que esta última lleve un orden numérico;
- XXXI.** Autorizar los permisos de uso de suelo de los proyectos de régimen en condominio;
- XXXII.** Asesorar a los habitantes de los fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando las obras de urbanización relativas a la prestación de servicios públicos no hayan sido entregadas al Municipio, para la solución de los problemas relativos a la prestación de los mismos por parte del desarrollador; y,
- XXXIII.** Las demás que le señale el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Atribuciones de la Dirección de Verificación Urbana

Artículo 27. La Dirección de Verificación Urbana, tendrá las siguientes:

- I.** Aplicar y vigilar el cumplimiento de las políticas y lineamientos que se señalen en las disposiciones jurídicas aplicables;
- II.** Ordenar y ejecutar visitas de inspección y verificación, así como acciones de vigilancia sobre predios y edificaciones, para constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas y normativas aplicables;
- III.** Integrar el padrón de DRO, peritos y corresponsables;
- IV.** Instaurar y substanciar el procedimiento administrativo, por omisiones o infracciones imputables a los DRO y/o peritos, previstas en el Código Territorial, el presente Reglamento, en las Normas Técnicas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, imponiendo en su caso, las sanciones a que se hagan acreedores;
- V.** Iniciar y substanciar los procedimientos administrativos en materia de Desarrollo Urbano, así como ordenar y ejecutar el retiro de la infraestructura, mobiliario urbano, anuncios, publicidad temporal que no cuenten con el permiso respectivo;
- VI.** Resolver los procedimientos administrativos en materia de desarrollo urbano e imponer las sanciones que procedan derivadas de su incumplimiento;
- VII.** Decretar y ejecutar el retiro de aquellas obras, instalaciones, mobiliario urbano o estructuras de cualquier naturaleza que hayan sido ubicadas o construidas sin autorización de la autoridad competente, sobre accesos, andadores, avenidas, banquetas, bulevares, calzadas, callejones, calles, camellones, caminos, guarniciones, glorietas, jardines, kioscos, parques urbanos, plazas, puentes y

demás áreas destinadas a la vialidad y al equipamiento urbano municipal, mismo que podrá decretarse en cualquier momento del procedimiento de verificación o inspección como medida de seguridad;

- VIII. Requerir el auxilio de la fuerza pública para el desahogo de las visitas de verificación o inspección, para la realización de las acciones de vigilancia, así como para la ejecución de cualquier sanción o medida de seguridad ordenada;
- IX. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad en los términos del Código Territorial, en el presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- X. Ordenar y ejecutar el levantamiento de la medida de seguridad impuesta;
- XI. Iniciar, substanciar y resolver los procedimientos administrativos derivados del resultado de la verificación que realice la Dirección de Fraccionamientos, antes de la entrega – recepción al Municipio, respecto al incumplimiento de las obligaciones que deban cumplir los desarrolladores, en términos del Código Territorial y el presente Reglamento;
- XII. Vigilar y evitar el establecimiento de asentamientos que no cumplan con las disposiciones del Código Territorial y del presente Reglamento;
- XIII. Notificar y ejecutar las resoluciones derivadas de los procedimientos administrativos instaurados con motivo de la aplicación del presente Reglamento;
- XIV. Promover, tramitar y dar seguimiento a los juicios en los que la Dirección General y/o sus Direcciones Adscritas sean parte o intervengan, coordinándose subsidiariamente, en su caso, con la Dirección General de Asuntos Jurídicos;
- XV. Informar a las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal que así lo requieran, las situaciones que podrían constituir infracciones a disposiciones legales cuya aplicación les compete; y,
- XVI. Las demás que le señale el Código Territorial, el presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Atribuciones de las Direcciones de Zona

Artículo 28. Las Direcciones de Zona, tendrán las siguientes:

- I. Aplicar y vigilar el cumplimiento de las políticas y lineamientos que se señalen en las disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Vigilar en el ámbito de su competencia, la observancia de las diferentes restricciones federales, estatales y municipales que establezcan las leyes y demás disposiciones legales aplicables, para evitar el mal uso del suelo;
- III. Realizar la dictaminación técnica para expedir constancias y permisos de uso de suelo para bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio, en los plazos y términos establecidos por el Código Territorial y del presente Reglamento;
- IV. Expedir el permiso de construcción en cualquiera de sus modalidades para la ejecución de cualquier obra, instalación o edificación en los términos del Código Territorial, el presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, así como la autorización de uso y ocupación de inmuebles;

- V.** Aplicar y hacer cumplir las disposiciones de los reglamentos municipales que regulan los procesos constructivos para la edificación, excavación, demolición, destino final de escombros en la vía pública, y colocación de estructuras en predios de propiedad privada en cualquier sitio del territorio municipal;
- VI.** Emitir los alineamientos con respecto a la vía pública y colindancias, las restricciones y afectaciones por infraestructura existente o prevista de acuerdo a las restricciones de la zona que se señalan en lo general en el Programa Municipal, las normas técnicas aplicables, e informar sobre las dependencias y entidades federales, estatales y municipales competentes en la regulación de los mismos que marquen restricciones de derecho de vía y generales para que acudan a ellas a solicitar el mismo. Lo anterior para los trámites en materia de construcción, uso de suelo, anuncios y demás gestiones vinculadas a los procesos de administración urbana en las Direcciones de Zona;
- VII.** Expedir las licencias, permisos o autorizaciones para la construcción de infraestructura, colocación de mobiliario urbano, anuncios, publicidad temporal, de acuerdo a lo previsto en las leyes y reglamentos respectivos;
- VIII.** Mantener actualizado el registro de constancias, permisos y sus respectivos refrendos en materia de anuncios;
- IX.** Ordenar los trabajos de mantenimiento y reparación de anuncios que fueren necesarios para garantizar su estabilidad, seguridad y buen aspecto, previo dictamen estructural avalado por perito especializado;
- X.** Coordinarse con la Dirección de Verificación Urbana para practicar acciones de vigilancia, así como aquellas para la imposición y levantamiento de alguna sanción o medida de seguridad;
- XI.** Asignar y emitir el número oficial correspondiente a los predios e inmuebles, urbanos, suburbanos y rústicos, en el Municipio correspondientes a los trámites en materia de construcción, uso de suelo, anuncios y demás gestiones vinculadas a los procesos de administración urbana en las Direcciones de Zona;
- XII.** Atender las medidas necesarias a que deban sujetarse los usos del suelo en los predios o zonas susceptibles a conservación y mejoramiento para, en su caso, el otorgamiento de autorizaciones y/o permisos en la materia, en apego a lo que dispongan las autoridades competentes;
- XIII.** Informar, previa solicitud de la Dirección de Obras, el estado que guarda la vía pública que pretenda ser intervenida y que, en su caso, deba ser sometida a consideración del Ayuntamiento para su aprobación; y,
- XIV.** Las demás que le señale el presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Adicionalmente a las atribuciones señaladas en las fracciones anteriores, la Dirección de Zona Central tendrá las siguientes en materia de Protección, Mejoramiento y Conservación del Centro Histórico:

- I.** Proponer al Ayuntamiento, por conducto de la Dirección General, la aprobación y en su caso, las reformas de las normas técnicas municipales que promuevan la protección, mejoramiento y conservación de edificaciones y zonas con valor cultural en el Municipio;
- II.** Formular acciones, obras y servicios municipales para la protección, mejoramiento y conservación del centro histórico y de la imagen urbana del Municipio;
- III.** Gestionar, proponer y promover la celebración de convenios de coordinación en materia de protección, mejoramiento y conservación del patrimonio cultural del Municipio con los Gobiernos Federal y Estatal;

- IV. Proponer y promover programas de comunicación y educativas tendientes a crear conciencia y respeto por el legado cultural del Municipio, en coordinación con las entidades públicas federales, estatales y municipales;
- V. Planear, coordinar y ejecutar acciones con el apoyo de otras dependencias municipales y de la sociedad para la conservación y rescate del patrimonio cultural del Municipio;
- VI. Promover acciones con propietarios, poseedores, usuarios, promotores inmobiliarios e inversionistas para el aprovechamiento compatible, preservación y restauración de los inmuebles y construcciones con valores culturales o de importancia para la imagen urbana ubicados en el territorio municipal; y,
- VII. Otorgar, condicionar o negar permisos de uso del suelo o anuncios, así como permisos de construcción en cualquiera de sus modalidades en los inmuebles con valores culturales.

CAPÍTULO III DE LAS AUTORIDADES AUXILIARES

Autoridades auxiliares

Artículo 29. Son autoridades auxiliares para la aplicación, en el ámbito de sus atribuciones, del presente este Reglamento, las siguientes:

- I. La Secretaría de Seguridad Ciudadana Municipal y sus unidades administrativas;
- II. La Dirección General de Obras Públicas y sus unidades administrativas;
- III. La Dirección General de Servicios Públicos y sus unidades administrativas;
- IV. La Dirección General de Movilidad y Transporte y sus unidades administrativas;
- V. La Dirección General de Sustentabilidad y sus unidades administrativas;
- VI. La Dirección de Fiscalización;
- VII. El Instituto Municipal de Planeación de Irapuato, Guanajuato; y,
- VIII. La Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento de Irapuato, Gto.

TÍTULO IV DE LA ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DE SUELO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Objetivo general de la zonificación

Artículo 30. La zonificación tiene como objetivo general la especificación de los usos y destinos de zonas y corredores en que se distribuya el territorio municipal, con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales, en la realización de actividades productivas y en la localización de los centros de población.

Objetivos específicos de la zonificación

Artículo 31. Son objetivos específicos de la zonificación del territorio municipal, los siguientes:

- I. Regular los usos y destinos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, en cada

zona o corredor;

- II. Regular la intensidad de los usos de suelo, así como sus respectivas densidades poblacionales y los COS;
- III. Regular la localización especial para los usos condicionados dentro de la zona o corredor; y,
- IV. Regular los procedimientos para expedir trámites en materia de gestión urbana para lograr el desarrollo sustentable del Municipio, precisando su objeto, naturaleza, requisitos y tiempos de respuesta al particular.

Compatibilidad de usos y destinos de suelo

Artículo 32. Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos y destinos de suelo en zonas, predios y lotes, deberán cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en el presente Reglamento, demás leyes, reglamentos, manuales técnicos y normas técnicas aplicables en materia urbana.

Ningún inmueble, con uso diverso al habitacional unifamiliar, podrá ser ocupado o utilizado sin que previamente se obtenga el permiso de uso de suelo y la autorización de uso y ocupación correspondiente, incluyendo las actividades temporales debiendo cumplir los requisitos señalados en el Código Territorial, el presente Reglamento y demás normativa aplicable.

CAPÍTULO II DE LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS DE SUELO

Grupos de usos y destinos

Artículo 33. Para los efectos de este Reglamento los diferentes grupos de usos y destinos de suelo son los siguientes:

I. De los usos de suelo:

- a) Grupo de usos I: Habitacional rural;
- b) Grupo de usos II: Habitacional campestre;
- c) Grupo de usos III: Habitacional muy baja densidad;
- d) Grupo de usos IV: Habitacional baja densidad;
- e) Grupo de usos V: Habitacional media densidad;
- f) Grupo de usos VI: Habitacional alta densidad;
- g) Grupo de usos VII: Habitacional muy alta densidad;
- h) Grupo de usos VIII: Comercio y servicios baja intensidad;
- i) Grupo de usos IX: Comercio y servicios media intensidad;
- j) Grupo de usos X: Comercio y servicios alta intensidad;
- k) Grupo de usos XI: Comercio y servicios carreteros;
- l) Grupo de usos XII: Agroindustrial;

- m) Grupo de usos XIII: Industria baja intensidad;
- n) Grupo de usos XIV: Industria media intensidad;
- o) Grupo de usos XV: Industria alta intensidad;
- p) Grupo de usos XVI: Agrícola;
- q) Grupo de usos XVII: Pecuario;
- r) Grupo de usos XVIII: Actividades extractivas;
- s) Grupo de usos XIX: Actividades altamente riesgosas; y,
- t) Grupo de usos XX: Turismo o recreativo;

II. De los destinos de suelo:

- a) Grupo de destinos XXI. Equipamiento urbano Vecinal;
- b) Grupo de destinos XXII. Equipamiento urbano Zonal;
- c) Grupo de destinos XXIII. Equipamiento urbano Especializado; y,
- d) Grupo de destinos XXIV. Infraestructura pública.

Los diferentes usos y destinos de suelo se agrupan de acuerdo a la intensidad de los mismos, los cuales estarán sujetos a compatibilidad dentro de las zonas definidas en el Programa Municipal y en la Tabla 1 de Compatibilidades de este instrumento.

Obras y actividades para autorización de impacto ambiental

Artículo 34. Las obras y actividades que requieran de la autorización de impacto ambiental, deberán obtenerla previamente a solicitar los trámites de gestión urbana, en los términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, de la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato o de los ordenamientos ecológicos municipales.

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

Actividades altamente riesgosas

Artículo 35. Previo a la ocupación y operación de inmuebles donde se pretendan desarrollar actividades previstas en el artículo 382 del Código Territorial, y las consideradas como de alto riesgo, los particulares deberán obtener de la Coordinación Municipal de Protección Civil, la autorización del dictamen de seguridad.

En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población, de acuerdo al estudio de evaluación de riesgos que realice la Coordinación Municipal de Protección Civil.

Actividades que requieren otras autorizaciones

Artículo 36. En el caso de que las actividades o usos a desarrollar dentro de un inmueble requieran de la autorización, permiso o licencia de alguna autoridad federal o estatal, la misma deberá obtenerse previo a la solicitud de autorización de uso y ocupación.

Usos de suelo que requieren estudio de impacto vial

Artículo 37. Además de los señalados en el artículo 309 del Código Territorial, los usos de suelo a desarrollarse en lotes o predios que requieren la Autorización de Impacto Vial, serán los siguientes:

- I. Comercios, Servicios e Industria de Alta Intensidad;
- II. Servicios Carreteros; y,
- III. Actividades altamente riesgosas.

De igual forma tratándose de cualquier solicitud que implique el nuevo desarrollo de una zona, deberán realizarse los estudios mencionados, como antecedente o condicionamientos previos para el otorgamiento del permiso de construcción.

Normas para dos o más locales individuales

Artículo 38. Para la instalación de cualquier uso comercial, de servicios o industrial que contemple dos o más locales individuales, el predio en su conjunto habrá de reunir las normas de intensidad, dimensiones y parámetros para el servicio de carga y descarga, que señala el presente Reglamento para cada grupo de uso de suelo.

CAPÍTULO III ACTIVIDADES O GIROS ESPECIALES

Giros y actividades especiales

Artículo 39. Los giros y actividades especiales comprenden aquellos establecimientos que además de la autorización de la Dirección General, requieren la autorización para su funcionamiento permanente o temporal de otra autoridad; o bien, que de acuerdo al posible impacto en la zona en la que se ubique el predio, deban cumplirse las especificaciones que para ello se establecen en la norma técnica de la materia.

Normas aplicables a las actividades y giros especiales

Artículo 40. Para la autorización de las actividades y giros especiales señalados en la norma técnica de la materia, además de lo dispuesto por el Código Territorial, el presente Reglamento, sus normas técnicas municipales aplicables, se deberá observar lo señalado en las NOM y las disposiciones o especificaciones técnicas establecidas por la autoridad competente en la materia.

Determinación de actividades y giros especiales

Artículo 41. Las actividades o giros especiales para autorización del Ayuntamiento, son las que se determinan en la norma técnica de la materia, y la Dirección General las presentará para su evaluación y de proceder, su autorización.

CAPÍTULO IV DE LA ZONIFICACIÓN Y CORREDORES MUNICIPALES

Clasificación de las zonas

Artículo 42. Para los efectos de este Reglamento, los tipos de zonas ubicadas en el Municipio, excluyendo las zonas de reserva para consolidación y crecimiento de centros de población, se clasifican e identifican en forma ascendente de intensidad, son los siguientes:

De las Zonas de Usos de Suelo:

- I.** Zonas habitacionales (H):
 - a)** HC Habitacional campestre;
 - b)** H0 Habitacional de muy baja densidad;
 - c)** H1 Habitacional de baja densidad;
 - d)** H2 Habitacional de media densidad;
 - e)** H2-CH Habitacional mixto de media densidad en Zona de Patrimonio Cultural;
 - f)** H2 Habitacional de media densidad (Localidades Rurales);
 - g)** H3 Habitacional de alta densidad; y,
 - h)** H4 Habitacional de muy alta densidad.

Tratándose de nuevos desarrollos, la Dirección General, a petición del desarrollador podrá clasificar para las zonas habitacionales con una sub-clasificación exclusivamente de Uso Habitacional, que se identificará con el sufijo E; de dicha sub-clasificación, la Dirección General deberá informar por escrito al IMPLAN dentro de un término de diez días hábiles contados a partir de su autorización.

Para los casos no previstos en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la misma sub-clasificación, previo análisis del IMPLAN y a petición del Comité de Colonos registrado en la Dirección General de Desarrollo Social y Humano.

- II.** Zonas de comercio y servicios (CS):
 - a)** CS1 Comercios y Servicios de intensidad baja;
 - b)** CS2 Comercios y Servicios de intensidad media;
 - c)** CS3 Comercios y Servicios de intensidad alta; y,
 - d)** CS4 Comercios y Servicios carreteros.
- III.** Zonas de industria (I):
 - a)** I1 Industria ligera;
 - b)** I2 Industria mediana; y,
 - c)** I3 Industria pesada.
- IV.** MX Zona de usos mixtos;
- V.** AE Zona de actividades extractivas;
- VI.** AG Zona agrícola;

- VII. ANP Zona de Área Natural Protegida;
- VIII. CE Zona de conservación ecológica;
- IX. FO Zona forestal;
- X. PE Zona pecuaria;
- XI. TR Zona turística o recreativa;
- XII. Zonas de crecimiento (Z):
 - a) ZUR Zona Urbanizable; y,
 - b) ZUC Zona Urbanizable para Consolidación.

De los Corredores de Usos del Suelo

- XIII. CC Corredores Carreteros:
 - a) CM Corredor Metropolitano;
 - b) CR Corredor Regional; y,
 - c) CL Corredor Local.
- XIV. CU Corredores Urbanos:
 - a) CS1 Corredor urbano de intensidad baja;
 - b) CS2 Corredor urbano de intensidad media; y,
 - c) CS3 Corredor urbano de intensidad alta.

Especificaciones y características de los Grupos de Usos y Destinos

Artículo 43. Las especificaciones, descripción y características de las Zonas y de los diferentes Grupos de Usos y Destinos a que se refieren los artículos 33 y 42 del presente Reglamento, se definen y atenderán a lo establecido en la Norma Técnica de la materia.

Compatibilidades de grupos, zonas y corredores

Artículo 44. Las Compatibilidades de los Grupos de Uso dentro de las Zonas y Corredores, serán aquellos señalados en la Tabla 1 de Compatibilidades del presente Reglamento.

Compatibilidades de usos

Artículo 45. Las compatibilidades de uso se establecen con base a lo siguiente:

- I. Usos Predominantes: Son aquellos que caracterizan a cada zona y su intensidad;
- II. Usos Compatibles: Son aquellos que desarrollan funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor;
- III. Usos Condicionados: Son aquellos que requieren de localización en vialidades, estudios viales,

ambientales, de compatibilidad y otros complementarios de acuerdo a las propias características del uso o destino solicitado; y,

- IV. Usos Incompatibles: Son aquellos que no pueden coexistir bajo ningún supuesto, con los usos predominantes o compatibles.

Autorización de niveles de construcción

Artículo 46. De acuerdo a la ubicación del lote o predio, se autorizará el número de niveles de construcción, siempre y cuando garantice la factibilidad de servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, y considerando el tipo de vía y/o sección, la densidad de la zona, con base a la siguiente tabla:

TIPO DE VÍA	SECCIÓN VIAL (mts)	DENSIDAD	NIVELES PARA GRUPOS DE USOS HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA Y ALTA COMERCIOS Y SERVICIOS E INDUSTRIA	NIVELES DENSIDAD BAJA Y MEDIA EN ZONA DE PROTECCIÓN DE MONUMENTOS
Ejes Metropolitanos	+60	Muy Alta	Libre	N/A
Ejes Regionales	20-40	Muy Alta	Sujeto a Norma Técnica de la materia	N/A
Ejes Locales Primarios	20-40	Media	3 niveles	N/A
Ejes Locales Secundarios	20-40	Media	3 niveles	N/A
Vías Primarias	30-60	Zonificación Secundaria y Corredores de Uso de Suelo	15 niveles	Hasta 4 niveles
Vías Secundarias	20-40	Zonificación Secundaria y Corredores de Uso de Suelo	5 niveles	3 niveles
Locales	11-15	Zonificación Secundaria	3 niveles	2 niveles
Calles	-11	Zonificación Secundaria	2 niveles	2 niveles

Rangos de densidad

Artículo 47. Para efectos de este Reglamento, se considerarán los siguientes rangos de densidad, calculadas a partir de la superficie bruta a desarrollarse:

I. **CAMPESTRE:**

De 1 a 100 habitantes por hectárea.

II. **MUY BAJA:**

De 1 a 100 habitantes por hectárea.

III. BAJA:

De 101 a 200 habitantes por hectárea.

IV. MEDIA:

De 201 a 300 habitantes por hectárea.

V. ALTA:

De 301 a 400 habitantes por hectárea.

VI. MUY ALTA:

De 401 a 500 habitantes por hectárea.

Área de amortiguamiento

Artículo 48. En todas las edificaciones de más de 10 niveles, se deberá de considerar un área de amortiguamiento en su colindancia posterior con uso habitacional, o bien, en aquella colindancia que favorezca las condiciones del entorno, la cual será el equivalente al 13% de la altura de la edificación y no podrá ser menor de 4 metros. En esta superficie se podrá edificar solamente hasta dos niveles.

Evaluación de compatibilidad para mayor densidad

Artículo 49. La Dirección General podrá autorizar, previa evaluación del estudio de compatibilidad correspondiente que presente el solicitante, mayor densidad y COS con un límite a la densidad inmediata superior o que la misma no exceda 3 veces el límite de la densidad muy alta.

La autorización mencionada en el párrafo anterior no podrá otorgarse para lotes o predios que estén ubicados frente a una vialidad con caseta de control de acceso.

Requerimientos de cajones de estacionamiento

Artículo 50. Tratándose de los cajones de estacionamiento, los particulares deberán cumplir con lo dispuesto en la norma técnica de la materia.

Una vez recibido el escrito del particular, la Dirección General determinará la viabilidad del proyecto, sujetando su autorización a que el particular garantice fehacientemente con documentación el acceso fácil y permanente para cajones de estacionamiento en un inmueble lo más contiguo posible, y que este no genera impactos negativos de índole vial o vecinal, previo análisis de la autoridad competente.

Excepcionalmente, cuando por la naturaleza del proyecto resulte materialmente imposible el cumplimiento de los requerimientos señalados en la norma técnica antes referida, deberán de exponer tal situación por escrito a la Dirección General, expresando las causas que debidamente justificadas respalden la imposibilidad de dicho cumplimiento, así como las medidas propuestas para el uso de los cajones de estacionamiento.

Cuando los cajones de estacionamiento, según el proyecto constructivo, se ubiquen donde exista vegetación o árboles y de la autorización de impacto ambiental se desprenda que éstos no puedan ser objeto de trasplante o tala los mismos deberán integrarse al proyecto constructivo. En caso de que la vegetación o árboles se integren al proyecto y resulte imposible cumplir con los requerimientos de cajones de estacionamiento se procederá de conformidad a lo establecido en los párrafos segundo y tercero del presente artículo.

El diseño de estacionamiento para predios ubicados con frente al sistema vial primario, deberá incluir el acceso

y la salida, manteniendo la continuidad de la banqueta como esté señalada en la sección de la vía, además de que los movimientos de los vehículos se realicen dentro del predio. Con excepción del acceso y la salida para la vivienda particular unifamiliar.

Observancia de la normativa de desarrollos para renta

Artículo 51. Cuando se pretenda desarrollar un proyecto para renta, en el uso de suelo habitacional plurifamiliar o no habitacional, el mismo deberá respetar las disposiciones relativas a los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, previstas en este Reglamento.

Coeficientes de Ocupación del Suelo

Artículo 52. Los criterios para determinar el COS, serán los que se establezcan en la Tabla 1 de Compatibilidades del presente Reglamento.

Especificaciones técnicas para el Centro Histórico

Artículo 53. En las zonas habitacionales de densidad baja, media y usos mixtos de comercio, servicio e industria dentro de los perímetros del Centro Histórico "A CH", "B CH" y "C CH" definidos en el Programa Municipal y descritas dentro de la Norma Técnica NTM-IRAPUATO-DU-02-2022, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. El COS no será mayor del 80% de la superficie total del lote;
- II. En el perímetro "A CH" y "B CH" no será obligatorio la dotación de cajones de estacionamiento;
- III. No se autorizará el uso de estacionamiento público o privado con servicio general al público, en edificios catalogados por el INAH o con dictamen de calidad monumental; a menos que se cuente con la aprobación por parte del INAH previo a la emisión del permiso de uso de suelo respectivo;
- IV. En los perímetros del Centro Histórico "A CH", "B CH" y "C CH", no se permitirá el uso de estacionamiento en lotes baldíos que no sean equipados para tal fin, debiendo construir muros perimetrales cuya altura máxima coincida con el primer nivel de los edificios colindantes. Los accesos, salidas y casetas de control, deberán apegarse a las alturas y proporciones tipológicas de los edificios históricos; y,
- V. Cuando los locales equipados para estacionamiento público o privado con servicio general al público requieran de cubiertas de estructura metálica o de concreto, éstas no podrán rebasar la altura autorizada en la zona o vialidad, debiendo quedar ocultas en fachada mediante pretil o muro falso de acuerdo a la propuesta presentada por el solicitante a la Dirección General.

Estacionamientos en el Centro Histórico

Artículo 54. Para la construcción de estacionamientos que se ubiquen dentro de los perímetros del Centro Histórico "B CH" y "C CH" delimitados dentro del Programa Municipal, se atenderá a lo establecido en la Norma Técnica de la materia y deberán de contar con los permisos y autorizaciones correspondientes emitidos por la Dirección General y por cualquier otra autoridad competente.

Destinos de conservación ecológica

Artículo 55. Los destinos de conservación ecológica (CE), se sujetarán a los programas de manejo aplicables.

Usos en Zona Agrícola

Artículo 56. Los usos en las Zonas Agrícola (AG), se sujetarán a las disposiciones siguientes:

- I. La densidad máxima será de 75 hab/Ha;
- II. Las edificaciones de equipamiento urbano que se construyan en estas zonas deberán sujetarse a lo

dispuesto por el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, expedido por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU); y,

- III. Los usos compatibles con la Zona Agrícola (AG), son aquellos contenidos en la Tabla 1 de Compatibilidades del presente Reglamento.

Disposiciones en zonas forestales

Artículo 57. Las zonas Forestales (FO), deben protegerse y preservarse, para el otorgamiento de los usos en las mismas, se deberán observar las siguientes disposiciones:

- I. Los usos compatibles con la zona de Forestal (FO), son aquellos que se localizan en la Tabla 1 de Compatibilidades del presente Reglamento;
- II. Los usos compatibles deberán ser verificados de conformidad con los Decretos Gubernativos que declaren áreas naturales protegidas, así como con sus respectivos Programas de Manejo y demás normativa aplicable;
- III. Se fomentarán actividades rurales dedicadas al manejo y aprovechamiento de las áreas naturales; y,
- IV. En estas zonas se fomentarán las actividades relacionadas al turismo alternativo como una estrategia para la promoción del desarrollo sustentable y económico.

De la aprobación de usos de suelo en zonas forestales

Artículo 58. Para los usos sujetos a normas especiales en las Zonas Forestales (FO) en donde por la naturaleza del proyecto, se requiera información adicional a la presentada, la Dirección General requerirá a los particulares la realización de estos estudios, notificando esta circunstancia en un término no mayor a diez días hábiles siguientes a la primera solicitud.

Atendido el requerimiento y una vez concluido el análisis preliminar, la Dirección General solicitará al IMPLAN la opinión técnica respecto al uso de suelo y los posibles efectos e impactos que el nuevo proyecto, desarrollo o instalación, puedan producir en el entorno.

Aprobación del Ayuntamiento

Artículo 59. Si la evaluación de compatibilidad por parte del IMPLAN, fuere positiva, solicitará opinión de congruencia al Instituto de Planeación, Estadística y Geografía del Estado de Guanajuato, en donde, en caso de ser positiva, se someterá por conducto de la Comisión a la aprobación del Ayuntamiento con las condicionantes establecidas para la actividad solicitada.

En caso de ser aprobada por el Ayuntamiento la solicitud del permiso de uso de suelo, el IMPLAN notificará a la Dirección General el acuerdo aprobado junto con su dictamen para los efectos de continuar con el proceso para el otorgamiento del permiso de uso de suelo.

Etapas de desarrollo de zonas urbanizables

Artículo 60. Las zonas urbanizables contemplan las etapas de corto, medio y largo plazo de desarrollo urbano.

Evaluación de compatibilidad en zonas de crecimiento

Artículo 61. Para los inmuebles ubicados en las zonas urbanizables y zonas urbanizables para consolidación previo a la obtención del Permiso de uso de suelo, se deberá realizar la evaluación de la compatibilidad para el caso de usos o destinos condicionados, de conformidad con el artículo 78 fracción III del Código Territorial.

Usos en zonas urbanizables y para consolidación

Artículo 62. Las Zonas Urbanizables y las Urbanizables para Consolidación, tendrán únicamente los usos previstos en el Programa Municipal, atendiendo a los condicionamientos técnicos y compatibilidades urbanas que se vayan definiendo entre los diferentes desarrollos.

De la fianza para el cumplimiento de las condiciones ambientales

Artículo 63. Los desarrollos inmobiliarios que pretendan establecerse en las zonas urbanizables y para consolidación, se sujetarán a la determinación de la fianza para garantizar el cumplimiento de las condiciones que para cada caso le establezca la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, a través de la evaluación de impacto ambiental.

Viabilidad y evaluación en zonas urbanizables

Artículo 64. En las propuestas de nuevos desarrollos y proyectos estratégicos de intensidad media y alta, la Dirección General en conjunto con la Mesa de Trabajo analizarán la viabilidad de la evaluación del estudio de compatibilidad, para determinar la procedencia del permiso de uso de suelo.

Prohibición de actividades altamente riesgosas

Artículo 65. En las Zonas Urbanizables para Consolidación no se permitirán usos con actividades altamente riesgosas señalados en la Norma Técnica de la materia, sin perjuicio de lo que dispongan las leyes y reglamentos federales.

Autorización de actividades económicas sin uso predeterminado

Artículo 66. La autorización de uso y ocupación en locales comerciales, centros comerciales y bodegas, destinados para la venta o renta, sin un uso predeterminado, se deberá otorgar de acuerdo a su intensidad, debiendo cumplirse además con las áreas para estacionamientos, de acuerdo a las especificaciones que se mencionan en la Norma Técnica de la materia.

Autorización de más de un local

Artículo 67. La Dirección General podrá autorizar en un solo predio más de un local comercial o de servicios, siempre y cuando no generen conflictos viales o ambientales.

Normas ambientales para zonas industriales

Artículo 68. Las zonas industriales quedarán sujetas a normas sobre control ambiental que establezcan las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

Colindancias de industrias con usos habitacionales

Artículo 69. Toda industria clasificada como intensidad mediana y pesada que colinde con usos habitacionales deberá dejar, en la colindancia con la zona habitacional, una franja libre de construcción como mínimo de tres metros, la cual debe utilizarse como zona arbolada o estacionamiento, dejando un árbol por cada dos cajones de estacionamiento.

Definiciones de los corredores

Artículo 70. Las compatibilidades en los corredores, serán las mismas que las marcadas para las zonas con igual denominación y deberán contar con estacionamientos de acuerdo a la norma técnica de la materia, atendiendo a las siguientes definiciones:

- I. Se entiende por corredores carreteros a las diferentes vías denominadas ejes metropolitanos, ejes regionales y ejes locales principales y secundarios que se encuentran fuera del centro de población y que conectan a los centros de población del Municipio y las localidades rurales en las que se asignan usos y destinos a los predios y lotes que colindan con estas vías; y,
- II. Se entiende por corredores urbanos a las áreas en forma longitudinal, en las que se asignan usos y destinos a los predios y lotes que colindan con vías primarias y vías secundarias, que estructuran la conectividad y la movilidad sustentable, privilegiando la jerarquía de la movilidad y la accesibilidad universal.

Límites de zonas de corredores

Artículo 71. Cuando los predios no formen parte de un desarrollo previo, el límite de la zona de los corredores será de la dimensión y colindancias totales del predio a desarrollarse que dé frente a la vialidad del corredor.

Delimitación de fondos de lotes

Artículo 72. Cuando los lotes formen parte de un desarrollo habitacional previamente autorizado, la delimitación del corredor donde se encuentre estará en función del fondo de los lotes autorizados y el uso de suelo será de acuerdo a la Tabla 1 de Compatibilidades del presente Reglamento.

Lotes colindantes con vialidades de corredores

Artículo 73. Para los nuevos fraccionamientos en los cuales se contemplen vialidades primarias, se podrán considerar usos o destinos de suelo distintos al habitacional en aquellos lotes que colinden con las vialidades mencionadas, siempre y cuando sean compatibles.

Usos y destinos colindantes con corredores

Artículo 74. El uso y destino de suelo en predios podrá otorgarse de acuerdo a la ubicación del predio por la zona en la que se encuentra, en caso de que el predio tenga frente a una vialidad con uso por corredor, se podrá otorgar el permiso de uso del suelo por el mismo corredor, a excepción de los predios que tengan clasificación de destino de equipamiento o de uso exclusivo habitacional (E).

Límites de zonas

Artículo 75. Los límites de cada una de las zonas, serán las señaladas dentro de los Planos de Zonificación del Programa Municipal, siendo obligatorios los siguientes aspectos:

- I. La delimitación de las zonas referidas en este Título; y,
- II. La demarcación de las áreas y predios comprendidos en las mismas.

Criterios para límites de zonas

Artículo 76. Los criterios de compatibilidad a los que se sujetarán los límites de las zonas señaladas en los Planos de Zonificación del Programa Municipal, se analizarán conforme a lo siguiente:

- I. En los límites de zonas marcadas con usos distintos, la Dirección General podrá autorizar los usos de suelo que se clasifiquen como usos compatibles en ambas zonas;
- II. Cuando una línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más larga, el límite se considerará con la distancia de lo que mida de fondo de cada lote tipo ubicado a lo largo de la línea divisoria;
- III. Cuando una línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más corta, el límite será el lote completo ubicado en la cabecera de manzana; y,
- IV. No se autorizará la ampliación de usos de suelo en los límites de zonas, cuando dichos usos no sean compatibles entre ellos.

Análisis para usos diferentes

Artículo 77. Para la emisión del permiso de uso de suelo en las zonas en donde existan usos de suelo diferentes a los señalados en los Planos de Zonificación del Programa Municipal, se tomará en cuenta lo que el solicitante presente respecto de los giros existentes desde el origen del fraccionamiento, sección de las vialidades, en la manzana y frente del inmueble, entorno inmediato y de la zona, en un radio de 250 metros, según sea el caso, para que la Dirección General lo analice y pueda determinar la viabilidad del uso de suelo solicitado o la procedencia de la evaluación de compatibilidad.

Disposiciones para Áreas Naturales Protegidas Municipales

Artículo 78. Las zonas del Municipio consideradas Áreas Naturales Protegidas, quedarán sujetas a lo establecido en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, el Código Territorial y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Polígonos de protección de instalaciones de seguridad

Artículo 79. En el polígono de protección de instalaciones penitenciarias o de seguridad nacional, se podrán establecer usos y destinos de suelo señalados en la Tabla 1 de Compatibilidades del presente Reglamento, siempre y cuando cumplan con la normativa federal aplicable y con los requisitos que señala la autoridad competente en materia de seguridad.

Contenido de los Programas Parciales

Artículo 80. Los Programas Parciales se integrarán con al menos los capítulos siguientes:

- I. Exposición de motivos;
- II. Marco jurídico;
- III. Caracterización y diagnóstico;
- IV. Prospectiva y diseño de escenarios;
- V. Modelo de Estrategias de Mejoramiento, Crecimiento y Conservación;
- VI. Instrumentos de política;
- VII. Programación de proyectos, medidas, obras y acciones;
- VIII. Organización y administración del ordenamiento sustentable del territorio;
- IX. Criterios de concertación con los sectores público, social y privado; y
- X. Control y evaluación.

TÍTULO V DE LAS GENERALIDADES DE LOS PERMISOS Y AUTORIZACIONES

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES COMUNES

Incumplimiento de requisitos

Artículo 81. Cuando los particulares incumplan con alguno de los requisitos que exige el Código Territorial, el presente Reglamento y las Normas Técnicas aplicables, para la expedición de cada uno de los documentos citados en el presente capítulo, la Dirección General requerirá al solicitante a fin de que, en un plazo de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente en que se realice la notificación, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse, la petición se tendrá por no presentada.

Pagos de derechos

Artículo 82. El otorgamiento de los permisos o autorizaciones en materia de gestión urbana, causarán los derechos que anualmente establezca la Ley de Ingresos para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal que corresponda y las Disposiciones Administrativas en materia de Recaudación, según sea el caso, los solicitantes deberán presentar el recibo que acredite el pago de tales derechos.

Vigencia de la Constancia de Factibilidad

Artículo 83. Las Constancias de Factibilidad tendrán una vigencia igual a la del Programa Municipal en la que se haya fundado.

Vigencia del permiso de uso de suelo

Artículo 84. El permiso de uso de suelo tendrá una vigencia igual a la del Programa Municipal en el que se haya fundado, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate y persista el uso, en tipo, intensidad y densidad, a que se refiera el permiso.

De los permisos de usos de suelo para habitación unifamiliar

Artículo 85. Para la utilización o uso de predios o inmuebles destinados exclusivamente a usos habitacionales unifamiliares, se podrán solicitar los permisos y autorizaciones señaladas en el Código Territorial, del presente Reglamento y las normas técnicas aplicables, excepción hecha de lo dispuesto en el artículo 86 del presente ordenamiento.

De los permisos de uso de suelo no habitacionales

Artículo 86. Para la utilización o uso de predios o inmuebles que no se encuentren destinados exclusivamente a usos habitacionales unifamiliares, es necesario obtener previamente el permiso de uso de suelo y la autorización de uso y ocupación en los términos del Código Territorial, del presente Reglamento y de las normas técnicas aplicables.

Permisos prohibidos de usos de suelo

Artículo 87. Quedan prohibidos en el Municipio los permisos de usos de suelo y permisos de construcción para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, así como para el establecimiento de centros que presenten espectáculos con personas desnudas o semidesnudas.

Procesos sistematizados

Artículo 88. La Dirección General establecerá procedimientos sistematizados para que el ciudadano realice y obtenga sus trámites de manera más ágil y eficiente en materia de gestión urbana en los tiempos establecidos en este Reglamento.

Información electrónica

Artículo 89. La Dirección General pondrá a servicio de la ciudadanía en general a través de un sitio web que para tal efecto diseñe, la información oficial y actualizada sobre los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles y asignados a un inmueble determinado.

Apeo y deslinde de inmuebles

Artículo 90. Los permisos y autorizaciones contempladas en esta sección no constituyen constancia de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Condicionamientos complementarios

Artículo 91. Además del cumplimiento de los requisitos previstos en cada línea de gestión, se deberán observar los requerimientos y condicionamientos señalados en los artículos del Título X del presente Reglamento.

Del régimen de propiedad en condominio para inmuebles ya construidos y máximo 23 unidades

Artículo 92. Para obtener la Constancia para constituir el régimen de condominio el propietario deberá presentar lo siguiente:

- I. Formato de solicitud debidamente completado y firmado por el propietario, poseedor o el representante legal de la persona física o moral, según proceda;
- II. Dictamen de alineamiento y número oficial;

- III. Autorización de impacto vial, en caso de presentar un proyecto mayor a doce unidades;
- IV. Copia simple de documento que acredite la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento, el cual deberá estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- V. Certificado de Libertad de Gravamen actualizado con una vigencia no mayor a seis meses;
- VI. Constancia actualizada de suficiencia de dotación de servicios y redes de infraestructura expedidos por los Organismos Operadores correspondientes;
- VII. Copia de la Escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando se trate de persona moral;
- VIII. Instrumento público que acredite la personalidad jurídica del promovente;
- IX. Acreditación del autor de proyecto, que cuente con registro como DRO;
- X. Plano del levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes, la infraestructura existente, curvas de nivel, elementos naturales existentes en la zona, el cual deberá estar geo-referenciado mínimo a dos puntos de la red geodésica municipal;
- XI. Memoria descriptiva del proyecto, señalando el tipo y características del desarrollo;
- XII. Plano del sembrado de las unidades privativas, así como del área de uso común; y,
- XIII. Proyecto arquitectónico.

Del régimen de propiedad en condominio para obra nueva y máxima 23 unidades

Artículo 93. Para obtener la Constancia para constituir el régimen de condominio el propietario deberá presentar además de los requisitos para los inmuebles ya construidos, lo siguiente:

- I. Permiso de uso de suelo;
- II. Autorización de impacto ambiental, y autorización de impacto vial, en caso de presentar un proyecto mayor a doce unidades; y
- III. Estudio geofísico del terreno que determine la existencia de fallas geológicas y sus características.

Para desarrollos en condominio del régimen de propiedad en condominio

Artículo 94. Para obtener la Constancia para constituir el régimen de condominio el desarrollador deberá presentar lo siguiente:

- I. Visto Bueno de la memoria descriptiva del régimen de propiedad en condominio.

**TÍTULO VI
DE LA LÍNEA DE GESTIÓN URBANA
PARA LOS USOS HABITACIONALES**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES COMUNES**

Línea de gestión para usos habitacionales

Artículo 95. En materia de gestión urbana para usos habitacionales, las Direcciones de Zona podrán expedir a

solicitud de los particulares o promoventes, los permisos o autorizaciones siguientes:

- I. Alineamiento y asignación de número oficial;
- II. Permiso de construcción;
- III. Autorización de cambio de proyecto del permiso de construcción; y,
- IV. Aviso de terminación de obra y Autorización de uso y ocupación.

CAPÍTULO II ALINEAMIENTO Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL

Alineamiento y número oficial

Artículo 96. El alineamiento y asignación del número oficial constituye la delimitación gráfica sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública existente o con la futura, señalando las restricciones que existen en cuanto a las vías y la infraestructura como son las líneas de torres de electricidad, ductos, arroyos, derechos de vía, cañadas, entre otros, además de la asignación de nomenclatura y número oficial, el cual es expedido por las Direcciones de Zona y la Dirección de Fraccionamientos, a petición de parte.

Las restricciones que tengan los inmuebles por derechos de vía para vialidades establecidos en el Programa Municipal, serán pagadas cuando el Municipio tenga los recursos propios o de los convenios con la Federación y el Estado para llevar a cabo la ejecución de la obra programada, de acuerdo a la Ley de Obra Pública y Servicios relacionados con la misma para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

El terreno donde se ubique el inmueble con la o las restricciones mencionadas, al momento de tener el Municipio la programación de la obra para solicitar los recursos necesarios para ella, en ese momento se hará el avalúo correspondiente para el pago de la restricción.

Solicitud de alineamiento y número oficial

Artículo 97. El alineamiento y asignación del número oficial deberá solicitarse a través del formato único que para tal efecto determinen las Direcciones de Zona y la Dirección de Fraccionamientos, al cual deberá anexarse:

- I. Copia simple de documento que acredite la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento, el cual deberá estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad; y,
- II. Presentar croquis de localización del predio o lote, en zona urbana; las Direcciones de Zona y la Dirección de Fraccionamientos podrán solicitar cuando así se requiera para la exacta identificación del inmueble, una impresión legible y el archivo digital del levantamiento topográfico en coordenadas UTM, y el plano con dimensiones mínimas de 90 x 60 centímetros que incluya la localización del predio o lote, si se ubica fuera de la zona urbana o que no se encuentre en fraccionamientos autorizados de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas en el numeral 20 de la norma técnica de la materia.

Una vez que sea presentada la solicitud con los anexos, la misma deberá ser resuelta en un término no mayor a cinco días hábiles.

CAPÍTULO III PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Permiso de construcción

Artículo 98. El permiso de construcción es aquel expedido por las Direcciones de Zona, en el cual se autoriza a los propietarios o poseedores de un bien inmueble para construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una construcción y realizar trabajos especiales, en los términos y bajo las condiciones previstas por el presente Reglamento.

Previo a construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una construcción y realizar trabajos especiales, en los términos del Reglamento, se debe contar con el permiso de construcción correspondiente.

Obras que requieren permiso de construcción

Artículo 99. Requieren de permiso de construcción:

- I. Obras Nuevas que impliquen:
 - a) Edificaciones;
 - b) Estructuras; e,
 - c) Instalaciones.
- II. Ampliaciones;
- III. Reconstrucciones;
- IV. Reestructuraciones;
- V. Restauraciones de bienes inmuebles catalogados;
- VI. Autoconstrucción;
- VII. Demoliciones; y,
- VIII. Especiales.

Las fracciones previstas en el presente artículo, constituyen en sí mismas modalidades del permiso de construcción, dada la particularidad que ostentan en materia de requisitos para su obtención, alcances y supuestos en que habrán de expedirse, ello de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.

Del permiso de construcción en inmuebles catalogados y/o colindantes

Artículo 100. Tratándose de inmuebles catalogados y/o colindantes, a efecto de obtener el permiso de construcción en cualquiera de sus modalidades, deberá obtener previamente el visto bueno del INAH.

Obras que no requieren del permiso de construcción

Artículo 101. No requieren permiso de construcción, las acciones de remodelación ni de conservación, siempre y cuando el inmueble a intervenir no se encuentre dentro de la zona de patrimonio histórico, y tampoco se encuentre dentro del catálogo del INAH.

Se consideran acciones de conservación y remodelación, siempre y cuando, no se modifique ni afecte la estructura del inmueble, no exista aumento de la superficie cubierta construida o no se cambie total o parcialmente el uso o destino del inmueble:

- I. Resanes y aplanados de interiores;
- II. Remodelación de interiores;

- III. Reposición, reparación o cambio de recubrimientos de azoteas, pisos o entrepisos;
- IV. Pinturas y revestimientos interiores y/o exteriores;
- V. Reparación e instalación de albañales;
- VI. Reparación de tuberías de agua, instalaciones sanitarias o instalaciones eléctricas;
- VII. Colocación de madrinas en techos siempre y cuando el claro sea menor de 4 metros;
- VIII. Construcciones provisionales para usos de oficinas, bodegas y cuartos de vigilancia en predios, durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;
- IX. Apertura de claros en construcciones hasta de 2 niveles si no se afectan elementos estructurales; y,
- X. Colocación de marquesinas, obras de protección y elementos de ornato.

Requisitos comunes para el permiso de construcción

Artículo 102. Son requisitos comunes para el otorgamiento del permiso de construcción en sus diversas modalidades:

- I. Presentar formato de solicitud debidamente completado y firmado por el propietario, poseedor o el representante legal de la persona física o moral, según proceda;
- II. Anexar copia de Identificación oficial del propietario o representante legal, en el caso de este último deberá exhibir el documento que acredite su personalidad y facultades;
- III. Si el permiso es solicitado por el arrendatario, comodatario o cualquier otro poseedor derivado, presentará original del contrato o documento en que conste el acto jurídico correspondiente, sin necesidad de certificación de firmas ante fedatario público, y copia de credencial de elector para cotejo de firmas; así como copia simple de documento que acredite la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento, el cual deberá estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- IV. Señalar número de cuenta predial del inmueble de que se trate;
- V. Cubrir el costo del permiso de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente;
- VI. Cumplir con la normativa en materia de usos de suelo;
- VII. Presentar los planos arquitectónicos y estructurales básicos que en su caso se establezcan en el presente Reglamento y en las normas técnicas de "Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad, y medidas de protección durante el Proceso Constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables";
- VIII. La memoria descriptiva del proyecto arquitectónico firmada por el DRO; y,
- IX. El reporte fotográfico de inmueble.

Supuestos para no otorgar el permiso de construcción

Artículo 103. No procederá el otorgamiento del permiso de construcción, cuando se actualice cualquiera de los supuestos siguientes:

- I. Cuando se trate de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de una división efectuada sin autorización de la Dirección de Fraccionamientos;
- II. Que los lotes tengan un frente menor de seis metros a la vía pública y una superficie menor de 60 metros cuadrados, excepción hecha cuando el propietario cuente con la Escritura Pública correspondiente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y obtenga el alineamiento respectivo;
- III. Si no se cumplen los requisitos establecidos para el uso de suelo de acuerdo con el Programa Municipal, los programas que de éste deriven, el presente Reglamento y demás normativa aplicable;
- IV. Cuando no se cumpla con la totalidad de los requisitos que prevé el presente Reglamento para las diversas modalidades del permiso de construcción; y,
- V. Cuando sobre un predio se encuentre proyectada una vialidad y se pretenda darle frente a la misma, hasta en tanto dicha vialidad se considere propiedad municipal, excepto cuando exista convenio de donación o afectación.

Visto Bueno de la Dirección de Obras

Artículo 104. Sin perjuicio de lo que señala el artículo 99 del presente Reglamento, así como de los requisitos específicos para cada modalidad del permiso de construcción, se requiere visto bueno de la Dirección de Obras para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público y/o de cualquier otro tipo;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas; y,
- IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública.

Al otorgar visto bueno para las obras anteriormente descritas, la Dirección de Obras señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales sea concedida.

Los propietarios o poseedores estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes a satisfacción de la Dirección de Obras o el pago de su importe cuando esta última las realice.

Obras sujetas al código y a las normas técnicas

Artículo 105. La planeación y la ejecución de las obras de construcción que impliquen obra nueva, ampliación, remodelación, conservación, restauración, reconstrucción, reestructuración, demolición y trabajos preliminares de cualquier género de edificaciones o construcciones, públicas o privadas, se sujetarán a lo previsto en el presente Reglamento para el permiso de construcción, a las Normas Complementarias de "Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad, y medidas de protección durante el proceso constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables" y demás normativa aplicable.

Responsiva del DRO

Artículo 106. La dirección y ejecución de un proyecto de construcción o parte de él, deberá realizarse bajo la responsiva de un DRO, de conformidad con lo dispuesto por el presente Reglamento y en la norma técnica municipal en materia de construcciones que se emita y aplique, estableciéndose como figura única responsable ante la Dirección General y ante los propietarios o poseedores que lo contraten, con respecto a los proyectos en que tenga participación.

Señalización y equipos para casos de emergencia en las obras

Artículo 107. En los proyectos de construcción que presenten los DRO sobre condominios horizontales o

verticales, se deberá de contemplar en lugares visibles, la señalización y equipo adecuado, así como los instructivos para casos de emergencia, en los que se consignarán las reglas que deberán observarse antes, durante y después del siniestro o desastre; asimismo, deberán señalarse las zonas de seguridad y las rutas de evacuación.

Responsiva en materia estructural

Artículo 108. La responsiva que otorgue el DRO, abarcará la validación de la parte estructural y de proyecto que implique la construcción en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 99 de este Reglamento.

Aviso de terminación de obra

Artículo 109. En caso de inmuebles que concluyeron un proceso de construcción, se deberá dar aviso de terminación de obra, para que las Direcciones de Zona expidan la autorización de uso y ocupación.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS PERMISOS DE OBRA NUEVA

Requisitos para permisos de obra nueva

Artículo 110. Tratándose de obra nueva para uso habitacional unifamiliar, además de los requisitos comunes que se establecen en el artículo 102 del presente Reglamento, se requerirá:

- I. Dos copias de los planos básicos mínimos de acuerdo a las Normas Complementarias de "Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad, y medidas de protección durante el Proceso Constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables", firmados por el propietario y/o poseedor, así como por el DRO;
- II. La memoria descriptiva del proyecto arquitectónico firmada por el DRO; y,
- III. El reporte fotográfico de inmueble.

La Dirección General podrá generar un proceso simplificado para otorgar los permisos de construcción de usos habitacionales unifamiliares en fraccionamientos autorizados, siempre y cuando, el propietario y/o poseedor, así como por el DRO firmen carta responsiva del cumplimiento cabal de todos los condicionamientos normativos aplicables al uso habitacional solicitado, en el formato que la Dirección General diseñe para este proceso.

SECCIÓN TERCERA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA AMPLIACIONES

Requisitos adicionales para ampliaciones

Artículo 111. Tratándose de ampliación de inmuebles con uso habitacional unifamiliar, además de los requisitos comunes que se establecen en el artículo 102 del presente Reglamento, se requerirá lo siguiente:

- I. Copia de permisos y planos anteriores o copia del avalúo catastral y levantamiento del estado actual de la construcción para acreditar la construcción existente; y,
- II. Dos copias del proyecto de ampliación, diferenciando las áreas existentes, de las de ampliación, firmados por el propietario y/o poseedor, y por el DRO.

Improcedencia de autorización de ampliaciones

Artículo 112. No procederá la autorización de ampliaciones en los siguientes supuestos:

- I. Si el predio no reúne los requisitos señalados para ampliación;

- II. Si la ampliación produce cargas mayores al diseño estructural aprobado previamente. En este caso se solicitará el dictamen de un profesionalista con especialidad en proyecto estructural;
- III. Si se cambia el uso de suelo autorizado de la construcción y este cambio ocasiona que se incumplan los requisitos establecidos para el uso pretendido, de acuerdo a lo señalado en el presente Reglamento; y,
- IV. En muros medianeros.

SECCIÓN CUARTA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA RECONSTRUCCIONES

Reconstrucción

Artículo 113. La reconstrucción es la construcción que se realiza posterior a una demolición; por lo que, para este tipo de obras, deberá solicitarse un permiso de demolición previa o conjuntamente a un permiso de construcción.

Para la autorización de las reconstrucciones, se requerirá cubrir los requisitos comunes que se establecen en el artículo 102 del presente Reglamento.

SECCIÓN QUINTA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA REESTRUCTURACIONES

Reestructuración

Artículo 114. La reestructuración implica modificar o afectar la estructura de una construcción existente, exclusivamente. Para su otorgamiento, además de los requisitos comunes que se establecen en el artículo 102 del presente Reglamento, se requerirá:

- I. Dos copias del proyecto, indicando los elementos que se reestructuran. El proyecto en este caso deberá estar firmado por el propietario y/o poseedor, por un corresponsable en proyectos estructurales y por el DRO; y,
- II. Una memoria en la que se especifique el procedimiento y las medidas de seguridad que se vayan a emplear, avaladas por el corresponsable en proyecto estructural y el DRO.

SECCIÓN SEXTA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA AUTOCONSTRUCCIÓN

Supuestos para el otorgamiento del permiso de construcción por autoconstrucción

Artículo 115. Se otorgará el permiso, siempre y cuando se actualicen los siguientes supuestos:

- I. Que el Uso de Suelo sea para vivienda unifamiliar, con una superficie de terreno no mayor a 105 metros cuadrados;
- II. Que el inmueble se localice en localidades rurales;
- III. Que los fraccionamientos estén autorizados o regularizados y cuenten con servicios municipales de agua potable, drenaje y electricidad, a excepción de los de urbanización progresiva, los cuales deberán contar con las obras mínimas de urbanización que establece el Código Territorial, y aquellos inmuebles que se localicen en localidades rurales;

- IV. Que los niveles de la construcción no sean más de dos; y,
- V. No se tengan claros mayores a 4.50 metros entre apoyos principales.

El permiso que se otorgue con motivo del presente artículo, no podrá ser emitido en desarrollos nuevos ni en condominio. Este tipo de permisos solo se dará por una sola ocasión.

El permiso que se otorgue con motivo del presente artículo, se dará por una sola ocasión.

Requisitos adicionales

Artículo 116. Para el otorgamiento del permiso de autoconstrucción, además de los requisitos comunes que se establecen en el artículo 102 del presente Reglamento, se requerirán dos copias de los planos o croquis respectivos.

Pago de derechos del permiso de construcción en la modalidad de autoconstrucción

Artículo 117. El permiso de construcción en la modalidad de autoconstrucción, causará los derechos que anualmente fijen las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal que corresponda y las disposiciones administrativas de recaudación para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, según sea el caso. Los particulares solicitantes deberán de presentar el recibo que acredite el pago de tales derechos.

Responsiva en autoconstrucciones

Artículo 118. Las autoconstrucciones referidas en el artículo 115 del presente ordenamiento, requerirán la responsiva de un DRO.

SECCIÓN SÉPTIMA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA DEMOLICIONES

Requisitos adicionales para permisos de demolición

Artículo 119. Tratándose de la demolición, además de los requisitos comunes que se establecen en el artículo 102 del presente Reglamento, se requerirá lo siguiente:

- I. Memoria en que se especifique el procedimiento y las medidas de seguridad que se vayan a emplear, así como las razones por las cuales se pretende realizar la demolición, avaladas por el especialista respectivo;
- II. Dos copias del levantamiento actual de la construcción indicando el área a demoler;
- III. Para demoliciones mayores a 16 metros cuadrados, el proyecto de demolición deberá estar avalado por el corresponsable en proyectos estructurales y firmado por el propietario y/o poseedor, además, la obra deberá contar con un DRO.

En el caso de demoliciones totales el inmueble deberá estar completamente desocupado; y,

- IV. Autorización correspondiente de la Autoridad Estatal o Federal en el caso de ser monumento o sitio histórico e inmuebles catalogados.

CAPÍTULO IV AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE OBRAS NO TERMINADAS O EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN USOS HABITACIONALES

Obras no terminadas o en proceso de construcción

Artículo 120. Las Direcciones de Zona, podrán autorizar la ocupación de una obra no terminada o en proceso

de construcción de uso habitacional, siempre y cuando se actualicen los siguientes supuestos:

- I. Se haya expedido un permiso de construcción para las edificaciones construidas; y,
- II. Se cumplan además de las condiciones de habitabilidad señaladas en la norma técnica municipal en materia de construcciones que se emita y aplique y en las Normas Complementarias de "Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad, y medidas de protección durante el Proceso Constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables", así como los siguientes condicionamientos:
 - a) Que la edificación disponga de patios de luz y ventilación;
 - b) Que cuente con red hidrosanitaria conectada al sistema de agua potable y alcantarillado;
 - c) Que cuente con servicio de energía eléctrica;
 - d) Que la edificación de vivienda cuente al menos con una habitación, baño y área de lavado de utensilios y ropa, terminados para su uso;
 - e) Que cuente con circulaciones y/o elementos que delimiten los espacios de la edificación o vivienda; y,
 - f) Que el tanque de Gas L.P. se localice en lugar exterior de la zona habitable.

***Autorización para la ocupación de obra
no terminada o en proceso de construcción***

Artículo 121. Para obtener la autorización para la ocupación de una obra no terminada o en proceso de construcción, se requerirá lo siguiente:

- I. Presentar formato de solicitud debidamente completado y firmado por el propietario, poseedor o el representante legal de cualquiera de ellos; manifestando que requiere habitar la construcción y señalando si habrá o no de concluir la obra respectiva; y,
- II. Copia de identificación oficial del Propietario o poseedor.

Una vez que se presenten todos los requisitos para obtener esta autorización, las Direcciones de Zona deberán dar respuesta en un término no mayor a diez días hábiles, notificando al particular la resolución debidamente fundada y motivada sobre la misma.

**CAPÍTULO V
AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE PROYECTO DEL
PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**

Requisitos

Artículo 122. Tratándose de cambios al proyecto original de inmuebles con uso habitacional unifamiliar, además de los requisitos comunes que se establecen en el artículo 102 del presente Reglamento, se requerirá lo siguiente:

- I. Copia de permisos con planos anteriores y levantamiento del estado actual de la construcción para acreditar la construcción existente, los cuales deberán estar firmados por el corresponsable en diseño arquitectónico; y,
- II. Dos copias del proyecto de modificación, diferenciando las áreas existentes de la modificación o cambios, firmados por el propietario y/o poseedor, y por el DRO.

Supuestos para no autorizar cambios o modificaciones

Artículo 123. No procederá la autorización de cambios o modificaciones en los siguientes supuestos:

- I. Si se modifica la superficie del predio;
- II. Si la modificación del proyecto produce cargas mayores al diseño estructural aprobado previamente. En este caso, se solicitará la modificación del diseño estructural realizada y autorizada por un corresponsable estructural;
- III. Si se cambia el uso de suelo autorizado de la construcción y este cambio ocasiona que se incumplan los requisitos establecidos para el uso pretendido de acuerdo al presente Reglamento; y,
- IV. Si la modificación se realiza en muros medianeros.

CAPÍTULO VI DEL AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA Y DE LA AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN

Solicitud de terminación de obras

Artículo 124. Los propietarios, poseedores y el DRO están obligados a manifestar por escrito, de manera conjunta a la Dirección General la terminación de las obras ejecutadas en sus predios en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas. La Dirección General podrá llevar a cabo una inspección dentro de los diez días hábiles siguientes, verificando si los trabajos están concluidos conforme a los permisos y proyectos autorizados, y determinará en su caso lo que sea necesario corregir o complementar para estar en posibilidad de expedir la autorización de uso y ocupación.

Para casa habitacional unifamiliar, el DRO deberá de realizar una inspección previa al aviso de terminación de obra, y entregar a la Dirección General una carta responsiva de acuerdo a los requisitos mínimos señalados por la Dirección General, así como el reporte de los trabajos realizados, mismo que deberá de ser analizado por la propia Dirección General.

Una vez presentado el aviso de terminación de obra, las Direcciones de Zona expedirán la autorización de uso y ocupación.

La autorización de uso y ocupación, liberará al DRO, de la responsabilidad por modificaciones que se hagan posteriormente sin su intervención.

Previo a la operación de un inmueble ya construido, el propietario o poseedor del mismo deberá de contar con el permiso de uso de suelo y, en su caso, con los dictámenes y autorizaciones de las instancias correspondientes a efecto de continuar con el trámite de autorización de uso y ocupación.

Requisitos para la autorización de uso y ocupación

Artículo 125. Los requisitos para emitir la autorización de uso y ocupación, son los siguientes:

- I. Formato único por el propietario y/o poseedor, y el DRO;
- II. Comprobante de pago de derechos de acuerdo a la Ley de Ingresos para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal correspondiente; y,
- III. Anexar plano arquitectónico de las condiciones actuales de la edificación, y en su caso, comparadas con el proyecto autorizado.

El inmueble deberá tener colocado en fachada principal, el número oficial de un tamaño mínimo de 20 centímetros de altura.

En el caso de haber realizado obra en vía pública, será necesario anexar el visto bueno de la Dirección de Obras.

Una vez que se presenten todos los requisitos para obtener esta autorización, las Direcciones de Zona deberán dar respuesta en un término no mayor a diez días hábiles, notificando al particular la resolución debidamente fundada y motivada sobre la misma.

Para casa habitacional unifamiliar, al presentar carta responsiva y memoria de terminación de obra con reporte fotográfico firmadas por el DRO, las Direcciones de Zona podrán otorgar en un plazo no mayor a tres días hábiles, la autorización de uso y ocupación.

Prohibición de uso u ocupación de inmuebles sin autorización

Artículo 126. Los inmuebles donde se haya realizado algún tipo de construcción no podrán ser usados u ocupados sin previa autorización expresa de la Dirección General.

CAPÍTULO VII DE SU EXPEDICIÓN, VIGENCIA Y REFRENDO

Plazo del permiso de construcción

Artículo 127. El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos que establece el presente Reglamento para cada una de las modalidades del permiso de construcción, será un plazo máximo de hasta cinco días hábiles. Dentro de dicho término se deberá expedir el permiso correspondiente o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa del mismo, fundando y motivando su resolución.

Lo anterior en el entendido que la validación de la parte estructural y de todo el proyecto que implica la construcción en cualquiera de sus modalidades, la otorga el DRO a través de su responsiva, y esta se verifica y convalida por parte de la autoridad con el resultado de la revisión y análisis que la Dirección General o sus Direcciones de Área adscritas facultadas efectúan al amparo del artículo 131 de este ordenamiento.

Devolución de información al interesado

Artículo 128. El permiso, memorias, planos y especificaciones aprobados, se entregarán al interesado una vez que este haya cubierto el pago de los derechos que haya generado su autorización.

Si en un plazo de treinta días a partir de su aprobación, el permiso no se expide por falta de pago de dichos derechos, será cancelada la solicitud correspondiente, se dará de baja el expediente, se le colocará el sello de cancelado a la solicitud del permiso y el expediente será enviado al archivo general.

Lo anterior sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor el propietario, poseedor y/o DRO por infracciones a la normativa aplicable aun cuando la solicitud haya sido cancelada.

En este supuesto, el propietario o poseedor deberá tramitar nuevamente el permiso.

El propietario o poseedor podrá recoger sus documentos originales en el archivo general de la Dirección General de acuerdo a los procedimientos que le sean indicados.

Vigencia del permiso de construcción

Artículo 129. El plazo de vigencia del permiso de construcción se fijará por la Dirección General o sus Direcciones de Área adscritas facultadas, atendiendo a la naturaleza, modalidad y magnitud de la obra por ejecutar.

Refrendo del permiso de construcción

Artículo 130. Si concluido el plazo de vigencia del permiso de construcción, la obra autorizada no se hubiere terminado, para continuarla deberá obtenerse el refrendo correspondiente, el cual podrá ser hasta por un término igual a la vigencia de dicho permiso.

Plazo para solicitar el refrendo

Artículo 131. El refrendo deberá solicitarse dentro de los quince días previos a la fecha de vencimiento del permiso; concluido dicho término, será necesario obtener un nuevo permiso para continuar la construcción.

Plazo para analizar expediente

Artículo 132. Sin perjuicio del permiso de construcción expedido, la Dirección General o sus Direcciones de Área adscritas facultadas analizarán de manera interna el expediente recibido en un plazo máximo de quince días hábiles, verificando que se hayan cumplido en los planos las normas técnicas correspondientes y aplicables de acuerdo al proyecto y que la información sea verdadera.

En caso de que los planos infrinjan los requisitos solicitados en las normas técnicas aplicables y las resoluciones emitidas por otras dependencias; la información carezca de veracidad; se haya actuado con negligencia, dolo o ignorancia, se comunicarán las inconsistencias encontradas por una sola ocasión al propietario, poseedor y/o DRO para su solventación y en su caso reparación de los daños.

Lo anterior independientemente de las responsabilidades de carácter civil, penal o administrativo que pudieran derivarse.

CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Daños por la ejecución de una obra

Artículo 133. Cuando por la ejecución de una obra con el uso de mecanismos u objetos o por cualquier otra causa, se produzcan daños a cualquier servicio público, obra o instalación que existan en la vía pública o en inmuebles de uso común destinados al servicio público, la reparación necesaria se llevará obligatoriamente por el propietario, poseedor o DRO.

Prohibición de construcción sobre marquesinas

Artículo 134. No se autorizará a los particulares el uso de la vía pública para aumentar el área de un predio o de construcciones sobre marquesinas de 60 centímetros o balcones de 50 centímetros sin ser habitables. En caso de que el particular haya realizado obras sobre la vía pública en plantas superiores al primer nivel, el catastro tipificará el área con un costo de mejora urbana diferente al valor fiscal.

Retiro de obras o instalaciones en vía pública

Artículo 135. Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública estará obligada a retirarlas o cambiarlas de lugar por su cuenta, a su costa y riesgo, cuando la Dirección de Obras lo requiera, así como a mantener las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidentes.

En los vistos buenos que la Dirección de Obras expida para la ocupación o el uso de la vía pública, se indicará el plazo límite para retirar o trasladar las obras o las instalaciones de referencia. Todo visto bueno que se expida para el uso de la vía pública se entenderá condicionado a la observancia del presente Reglamento, aunque no se exprese.

Retiro o cambio de instalaciones

Artículo 136. Cuando al estarse realizando las obras de construcción y demolición a instalaciones, el propietario o poseedor de un predio solicite el cambio de lugar de postes, retenidas o instalaciones, la remoción deberá tramitarla específicamente con la dependencia municipal, el operador o la empresa correspondiente.

Obras en zonas de protección de monumentos o inmuebles catalogados

Artículo 137. Cuando se trate de obras o instalaciones en zonas de protección de monumentos o inmuebles catalogados, deberán acompañar invariablemente a los requisitos establecidos, las autorizaciones de las autoridades federales competentes, de acuerdo a lo que señala el presente Reglamento y a las normas técnicas municipales.

Licencias, autorizaciones o permisos emitidos por parte de otras instancias

Artículo 138. Las licencias, autorizaciones o permisos emitidos por parte de otras instancias gubernamentales, deberán presentarse para la autorización del permiso de construcción a que se refiere este ordenamiento al momento de solicitar la autorización de uso y ocupación.

TÍTULO VII DE LA LÍNEA DE GESTIÓN URBANA PARA LOS USOS NO HABITACIONALES

CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES COMUNES

Permisos y autorizaciones para usos no habitacionales

Artículo 139. En materia de gestión urbana para usos no habitacionales referidos a aquellos diferentes a los habitacionales, las Direcciones de Zona podrán expedir a solicitud de los particulares o promoventes, los permisos o autorizaciones siguientes:

- I. Alineamiento y asignación de número oficial, y/o constancia de factibilidad;
- II. Permiso de uso de suelo;
- III. Permiso de construcción y/o permiso de anuncio; y,
- IV. Aviso de terminación de obra y autorización de uso y ocupación.

CAPÍTULO II ALINEAMIENTO Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL, Y/O CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD

SECCIÓN PRIMERA DEL TRÁMITE CONJUNTO

Trámite conjunto

Artículo 140. El Alineamiento y Asignación de Número Oficial podrá ser llevado a cabo en una sola gestión, cumpliendo con los requisitos del formato único que para tal efecto determine la Dirección General, la copia simple de documento que acredite la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento, el cual deberá estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad, así como el croquis de localización del predio o lote, en zona urbana; y plano de localización, si se ubica fuera de la mancha urbana o que no se encuentre en fraccionamientos autorizados.

En caso contrario, podrá realizarse el Alineamiento, de manera independiente a la Asignación de Número Oficial, de acuerdo a los requisitos que se señalan en este Capítulo.

SECCIÓN SEGUNDA DEL TRÁMITE DEL ALINEAMIENTO Y ASIGNACIÓN DEL NÚMERO OFICIAL

Requisitos

Artículo 141. El alineamiento y asignación del número oficial deberá solicitarse a través del formato único que para tal efecto determinen las Direcciones de Zona y la Dirección de Fraccionamientos, al cual deberá anexarse:

- I. Copia simple de documento que acredite la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento, el cual deberá estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad; y,
- II. Presentar croquis de localización del predio o lote, en zona urbana; las Direcciones de Zona y la Dirección de Fraccionamientos podrán solicitar cuando así se requiera para la exacta identificación del inmueble, una impresión legible y el archivo digital del levantamiento topográfico en coordenadas UTM, y el plano con dimensiones mínimas de 90 x 60 centímetros que incluya la localización del predio o lote, si se ubica fuera de la zona urbana o que no se encuentre en fraccionamientos autorizados de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas en la norma técnica de la materia.

Una vez que sea presentada la solicitud con los anexos, la misma deberá ser resuelta en un término no mayor a cinco días hábiles.

SECCIÓN TERCERA DE LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD

Alcance de las Constancias

Artículo 142. La constancia de factibilidad es el documento informativo, expedido a petición de parte, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades y restricciones asignados a un inmueble determinado en el Programa Municipal y demás normas aplicables.

En caso de que el solicitante especifique el giro solicitado, las Direcciones de Zonas señalarán la línea de gestión y requisitos que deberá presentar el particular para la obtención de los permisos o autorizaciones correspondientes.

Condiciones y limitaciones para los inmuebles

Artículo 143. Las condiciones y limitaciones para el aprovechamiento de un inmueble que deberán considerarse para la emisión de la Constancia de Factibilidad, serán las siguientes:

- I. Derechos de vías federales por infraestructuras o cuerpos de agua;
- II. Derechos de vías municipales por trazo de vialidades metropolitanas, primarias, secundarias o colectoras señaladas en el Programa Municipal y en los mecanismos para su instrumentación; o por trazos de prolongación de vías colectoras y locales existentes, o futuras requeridas para dar continuidad y coherencia a la estructura urbana de la ciudad; o por necesidades de ampliación de vías existentes a futuro, de cualquier rango;
- III. Áreas de uso restringido para infraestructura y equipamiento, por contener elementos de importancia en términos de valor histórico, cultural, natural, o destinadas a parques urbanos y servicios públicos, de acuerdo a los planes y programas del desarrollo urbano;
- IV. Áreas de uso restringido por riesgos, tales como escurrimientos, fallas geológicas, inestabilidad de suelo u otras análogas, que pongan en riesgo la vida o los bienes materiales de las personas;
- V. Clasificación de uso de suelo y densidad máxima;
- VI. Sección y trazo de las vialidades, conforme al proyecto previsto por la Dirección de Obras; y,

- VII. Las demás que sean necesarias para la utilización del predio.

Solicitud de Constancia de Factibilidad

Artículo 144. La Constancia de Factibilidad, deberá solicitarse a través del formato único que para tal efecto determinen las Direcciones de Zona, al cual deberá anexarse:

- I. Copia simple de documento que acredite la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento, el cual deberá estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Croquis de localización del predio o lote, en zona urbana;
- III. Plano de localización, si se ubica fuera de la mancha urbana o que no se encuentre en fraccionamientos autorizados.

Si el ciudadano no ha tramitado el Alineamiento y Número Oficial donde ya hubiere entregado el plano de ubicación georreferenciado, las Direcciones de Zona podrán solicitar cuando así se requiera para la exacta identificación del inmueble, una impresión legible y el archivo digital del levantamiento topográfico en coordenadas UTM, y el plano con dimensiones mínimas de 90 x 60 centímetros que incluya la localización del predio o lote, si se ubica fuera de la zona urbana o que no se encuentre en fraccionamientos autorizados de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas en la norma técnica de la materia. Asimismo, el levantamiento deberá contar con la responsiva profesional de un Perito Topógrafo registrado en el Padrón del Municipio; y,

- IV. En caso de que, en la solicitud respectiva, el interesado precise el uso de suelo que se pretende otorgar al inmueble, las Direcciones de Zona podrán requerir un informe de actividades y/o procesos, con el objeto de determinar los requisitos a cumplir para la obtención del permiso de uso de suelo.

Una vez que sea presentada la solicitud con los anexos, la misma deberá ser resuelta en un término no mayor a siete días hábiles.

**CAPÍTULO III
DEL PERMISO DE USO DE SUELO**

**SECCIÓN PRIMERA
DISPOSICIONES GENERALES**

Obligatoriedad del permiso de uso de suelo

Artículo 145. La persona física o jurídico colectiva, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, actividades, servicios, proyectos o inversiones en cualquier área o predio ubicado en el territorio del Municipio, deberá obtener, previamente a la ejecución de las mismas, el permiso de uso de suelo que expide las Direcciones de Zona.

Objeto del permiso de uso de suelo

Artículo 146. El permiso de uso de suelo tiene por objeto:

- I. Señalar los alineamientos, así como las modalidades, limitaciones y restricciones, temporales o definitivas, de índole económico, ambiental, de movilidad urbana, seguridad pública o protección civil, que se imponen en los programas municipales;
- II. Controlar que toda obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión sea compatible con las disposiciones del presente Reglamento y los programas aplicables;

- III. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo, de acuerdo con los programas y demás normativa municipal aplicable;
- IV. Proteger al ambiente, el entorno natural, la imagen urbana, el paisaje y el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico; e
- V. Impedir el establecimiento de obras o asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del presente Reglamento.

Trámite simultáneo

Artículo 147. Para el caso de los inmuebles que no requieran de un proceso constructivo, ni de dictámenes o autorizaciones adicionales a las de las Direcciones de Zona para su uso y ocupación, se podrá otorgar de manera simultánea tanto el permiso de uso de suelo, como la autorización de uso y ocupación y las Direcciones de Zona deberán de resolver en un término no mayor a diez días hábiles contados a partir del día siguiente de ingresada la solicitud.

Para el caso de usos que contemplen cajones de estacionamiento en un predio distinto de acuerdo al artículo 50 del presente Reglamento, la autorización de uso y ocupación tendrá vigencia de un año, la cual deberá ser renovada anualmente.

Permiso de uso de suelo a la vista

Artículo 148. El permiso de uso de suelo que ampara la actividad o giro a realizar dentro de un inmueble deberá estar a la vista del público y deberá mostrarse cuando así lo solicite cualquier autoridad competente.

Autorizaciones en zonas de conservación, forestal y áreas naturales protegidas

Artículo 149. En las zonas de Conservación, Forestal y Áreas Naturales Protegidas, sólo se autorizarán los usos y destinos de suelo de acuerdo a lo previsto en este Reglamento, el Programa Municipal y demás disposiciones legales federales, estatales y municipales en la materia.

Así mismo, los usos de suelo en los inmuebles ubicados dentro del perímetro del Centro Histórico del Municipio, además de lo establecido en el presente ordenamiento deberán apegarse a lo previsto en la norma técnica de la materia.

Permiso de uso de suelo

Artículo 150. El permiso de uso de suelo es el documento expedido por las Direcciones de Zona donde se establecen los alineamientos, modalidades, limitaciones y restricciones, que se señalan en el Programa Municipal, el presente Reglamento y las normas técnicas municipales. Este permiso no autoriza la ocupación o uso del inmueble.

Requisitos para el permiso de uso de suelo

Artículo 151. Para obtener el permiso de uso de suelo el solicitante deberá presentar además de los requisitos previstos en el Código Territorial, la siguiente documentación:

- I. Solicitud en el formato que proporcione la Dirección General, debidamente requisitada;
- II. Si el permiso es solicitado por el arrendatario, comodatario, representante legal o cualquier otro poseedor derivado, presentará el contrato o documento en que conste el acto jurídico correspondiente y credencial de elector en originales para cotejo; así como Copia simple de documento que acredite la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento, el cual deberá estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- III. Presentar croquis de localización del predio o lote, en zona urbana; las Direcciones de Zona y la

Dirección de Fraccionamientos podrán solicitar cuando así se requiera, para la exacta identificación del inmueble, una impresión legible y el archivo digital del levantamiento topográfico en coordenadas UTM, y el plano con dimensiones mínimas de 90 x 60 centímetros que incluya la localización del predio o lote, si se ubica fuera de la zona urbana o que no se encuentre en fraccionamientos autorizados de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas en el numeral 20 de la norma técnica NTM-IRAPUATO-DU-01-2022. Asimismo, el levantamiento deberá contar con la responsiva profesional de un Perito Topógrafo registrado en el Padrón del Municipio;

- IV. Los dictámenes, autorizaciones y resolutivos de impacto que emitan las instancias federales, estatales y municipales en materia ambiental, vial, de riesgo y demás que aplique en el ámbito de su respectiva competencia, conforme al presente ordenamiento y a la norma técnica NTM-IRAPUATO-DU-01-2022, que correspondan al giro o actividad solicitado;
- V. El Estudio de Compatibilidad para los usos y destinos "S" definidos como "sujetos a condicionantes técnicas y restricciones respecto a ubicación sobre vialidad, impacto ambiental, impacto urbano, impacto vial y de riesgo"; y,
- VI. Acreditar mediante escritura pública el acceso de acuerdo a las secciones mínimas que establece el presente Reglamento, para conectar una obra, construcción, instalación, fraccionamiento o desarrollo en condominio con la red de comunicación vial de algún centro de población, en los términos del Código Territorial, para el caso de los predios que no se encuentren dentro del límite del Centro de Población de Irapuato.

Estudio de compatibilidad

Artículo 152. Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión, tenga un impacto significativo en alguna de las materias de interés regional además de los requisitos establecidos en el artículo 151 del presente Reglamento, el solicitante deberá presentar, para su evaluación, el estudio de compatibilidad correspondiente.

Evaluación de compatibilidad de usos del suelo condicionados

Artículo 153. Para los efectos del artículo 258 fracción II del Código Territorial, la unidad administrativa municipal competente para sustanciar los procedimientos de evaluación de compatibilidad de los usos condicionados y someter a la aprobación de la Comisión o del Ayuntamiento, el proyecto de acuerdo de la evaluación de compatibilidad, es la Dirección General.

Análisis del estudio de compatibilidad

Artículo 154. Una vez recibida la solicitud para tramitar un permiso de uso de suelo que requiera de una evaluación de compatibilidad, las Direcciones de Zona realizará el análisis del estudio de compatibilidad.

Contenido del estudio de compatibilidad

Artículo 155. El estudio de compatibilidad para cumplir con el contenido mínimo señalado en el artículo 261 del Código Territorial, deberá reunir lo establecido en la norma técnica de la materia.

Plazo para requerimiento de información

Artículo 156. Cuando el estudio de compatibilidad no reúna los requisitos señalados en el artículo anterior del presente Reglamento, la Dirección General requerirá al solicitante para que, en un término no mayor a cinco días hábiles, subsane las omisiones, de no hacerlo se tendrá por no presentado el mismo.

Evaluación de la compatibilidad

Artículo 157. Una vez que se presenten todos los requisitos, la Dirección General procederá a realizar la evaluación de compatibilidad y concluida ésta deberá someter a consideración de la Comisión, el proyecto de acuerdo en los términos del artículo 262 del Código Territorial, y demás normativa o disposiciones aplicables.

Cambios de uso de suelo

Artículo 158. Cuando se trate de la solicitud de un permiso de uso de suelo para un inmueble incompatible ubicado fuera del Centro de Población de Irapuato determinado en el Programa Municipal, se considerará como cambio de uso de suelo y por lo tanto la Dirección General deberá seguir el proceso de evaluación de la compatibilidad de acuerdo a los lineamientos que establezca el Instituto de Planeación, Estadística y Geografía del Estado de Guanajuato, debiendo obtener la opinión de congruencia correspondiente para el uso solicitado.

SECCIÓN SEGUNDA PERMISO DE USO DE SUELO DE GIROS Y ACTIVIDADES DEL SISTEMA DE APERTURA RÁPIDA DE EMPRESAS

Permisos de uso de suelo del Sistema de Apertura Rápida de Empresas

Artículo 159. Para el otorgamiento de los permisos de uso de suelo de giros del Sistema de Apertura Rápida de Empresas, los solicitantes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Identificación oficial del solicitante;
- II. Certificación de Clave Catastral del inmueble emitida por la Dirección de Catastro; y,
- III. Fotografía de la fachada del inmueble.

Requerimientos para los usos de suelo del Sistema de Apertura Rápida de Empresas

Artículo 160. Los usos de suelo de los giros relacionados con el Sistema de Apertura Rápida de Empresas con actividades de Intensidad Baja y Media, deberán contar con las siguientes características:

- I. Que el giro solicitado por el ciudadano deberá estar contenido dentro del Catálogo de Giros del Sistema de Apertura Rápida de Empresas del Municipio;
- II. Que los locales solicitados deberán estar ya edificados;
- III. Que el inmueble deberá ser destinado a la actividad de comercio, servicio y/o industria;
- IV. Que el inmueble no deberá exceder de un área de 120 m² para giros comerciales y de servicios, así como 240 m² para giros industriales;
- V. Que el inmueble en el que se pretende ejercer la actividad comercial, de servicio o industrial, no deberá estar sujeto al régimen de propiedad, régimen o desarrollo en condominio;
- VI. Que cuenten con servicios de agua potable y alcantarillado; y,
- VII. Que no generen conflictos viales en los corredores urbanos primarios donde sean compatibles y cumplan con condicionamientos establecidos anteriormente.

Preservación del permiso de uso de suelo del Sistema de Apertura Rápida de Empresas

Artículo 161. Los criterios para preservar el permiso de uso de suelo del Sistema de Apertura Rápida de Empresas, son los siguientes:

- I. Bajo ninguna circunstancia, se deberá expedir la venta de bebidas alcohólicas en ningún tipo de presentación;
- II. El solicitante se compromete a cumplir con los lineamientos que, para los casos de seguridad y protección civil, determine la Coordinación Municipal de Protección Civil;

- III. El solicitante está obligado a tramitar su Cédula de Empadronamiento Municipal en un plazo máximo de noventa días hábiles, ante la Tesorería Municipal;
- IV. Durante los primeros tres meses del año, el solicitante deberá “refrendar” su permiso SARE desde la plataforma, sin costo adicional;
- V. En caso de cierre definitivo de la empresa, cambio de giro, cambio de dueño o cualquier modificación que implique la alteración del permiso SARE, será responsabilidad del solicitante generar la “baja” correspondiente desde la plataforma, sin costo alguno; y,
- VI. En caso de que el solicitante genere la “baja” de manera accidental, únicamente las Direcciones de Zona, tendrá la facultad de restablecer el permiso.

Plazo para cumplir con requisitos omitidos

Artículo 162. En caso de que el solicitante no cumpla con todos los requisitos establecidos, se le informará de los documentos faltantes, a fin de que en el plazo que estime conveniente cumpla con el requisito o requisitos omitidos. En caso de que existan omisiones, la petición se tendrá por no presentada.

Pago de derechos

Artículo 163. El otorgamiento de este trámite en gestión urbana, causará los derechos que anualmente fijen las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos y las disposiciones administrativas, según sea el caso, para el Municipio en el ejercicio fiscal que corresponda. Los particulares solicitantes deberán de presentar el recibo que acredite el pago de tales derechos.

Plazo para dar respuesta

Artículo 164. En el caso de los inmuebles a los cuales se les pretenda dar un giro de los establecidos en el Manual de Operación del Sistema de Apertura Rápida de Empresas, una vez entregados los documentos requeridos y cumplidos todos los requisitos, se deberá expedir el permiso de uso de suelo en un plazo de dos días en que fuera solicitado. En este mismo Manual se describen los giros o actividades del Sistema de apertura rápida de empresas que son sujetas a este proceso.

Los requerimientos de estacionamiento para los giros mencionados en el párrafo anterior, deberán ser los establecidos en las normas complementarias de “Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad, y medidas de protección durante el Proceso Constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables” en el Municipio.

SECCIÓN TERCERA DEL PERMISO DE USO DE SUELO PARA ACTIVIDADES Y GIROS ESPECIALES

Actividades y giros especiales

Artículo 165. Las actividades y giros especiales comprenden aquellos establecimientos que además de la autorización de la Dirección General, requieren la autorización para su funcionamiento permanente o temporal de otra autoridad; o bien, que de acuerdo al posible impacto en la zona en la que se ubique el predio, deban cumplirse las especificaciones que para ello se establecen en el presente Reglamento o en la normativa federal, estatal o en la norma técnica municipal correspondiente.

Para los efectos del presente Reglamento, se consideran giros y actividades especiales, los siguientes:

- I. Usos de Intensidad Alta;
- II. Usos de Intensidad Media;
- III. Servicios carreteros;
- IV. Antenas e infraestructura de telecomunicaciones;

- V. Bancos de materiales;
- VI. Estaciones de servicio de gas natural comprimido para uso automotor;
- VII. Estaciones de servicio de gasolina y/o diésel;
- VIII. Estaciones de Gas L.P., con almacenamiento fijo;
- IX. Bases de encierro con y sin abastecimiento de combustible;
- X. Ladrilleras;
- XI. Crematorios;
- XII. Centros de rehabilitación de adicciones; y,
- XIII. Centro de Acopio.

Los giros y actividades especiales señaladas en las fracciones anteriores, se clasifican dentro del Grupo de Usos de Comercio y Servicios de Intensidad Alta, a excepción de la fracción V, que se clasifican como actividades extractivas, y de la fracción X que se clasifica como Industria de intensidad pesada (I3).

El Ayuntamiento autorizara los giros y actividades especiales señalados en las fracciones V, VI, VII, VIII, IX y X, previo dictamen técnico de factibilidad emitido por la Dirección General.

Requerimiento de información faltante

Artículo 166. Cuando los solicitantes no reúnan la totalidad de los requisitos que establece el artículo 151 de este Reglamento, o carezcan de algún elemento que determinen las Direcciones de Zona, éstas requerirán al solicitante a fin de que, en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir de su notificación, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

Una vez que se presenten todos los requisitos, las Direcciones de Zona procederán a realizar el análisis técnico del expediente conformado y una vez concluido éste, deberá gestionar su agenda en la sesión más próxima de la Comisión, a efecto de que ésta realice el estudio, discusión y en su caso, dictaminación de conformidad con la normativa aplicable, para que con posterioridad se someta a la consideración del pleno del Ayuntamiento.

De resultar favorable la determinación del Ayuntamiento, corresponderá a las Direcciones de Zona continuar con el trámite del permiso de uso de suelo, para lo cual se habrá de seguir el procedimiento previsto en el Código Territorial y el presente Reglamento.

SECCIÓN CUARTA DE LOS USOS DE SUELO DE INTENSIDAD ALTA

Usos de suelo de intensidad alta

Artículo 167. La denominación de estos usos de suelo, se otorgará de acuerdo al Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Comerciales y de Servicios en el Municipio de Irapuato, Guanajuato. Se clasificarán dentro del Grupo de Usos de Comercio y Servicios de Intensidad Alta, independientemente de la intensidad que le correspondiera por dimensión del predio o por el tipo de transporte a utilizar. A este tipo de uso corresponden los siguientes giros:

- I. Bardas y Salones de Fiestas;
- II. Salones de Fiestas con venta de bebida alcohólica;
- III. Salón de Usos Múltiples;
- IV. Servi-Bar;
- V. Centro Nocturno;
- VI. Discoteque con venta de bebidas alcohólicas;
- VII. Hotel;
- VIII. Restaurant-bar;
- IX. Bar;
- X. Cantina; y,

XI. Peña.

Autorización del uso en inmuebles autorizar en inmuebles con frente a corredores o zonas clasificadas como servicios de intensidad alta

Artículo 168. Cuando en la Tabla 1 de Compatibilidades (Anexo único) del presente ordenamiento, el uso correspondiente a este uso especial sea un uso compatible o sujeto a vialidad, éstos solamente se podrán autorizar en inmuebles con frente a corredores o zonas clasificadas como servicios de intensidad alta, servicios carreteros, comercio de intensidad alta, industria de intensidad media e industria de Intensidad alta, que se encuentren dentro del sistema vial primario.

Este tipo de usos requiere de Autorización de Impacto Vial y Autorización de Impacto ambiental.

Giros permitidos en el centro histórico

Artículo 169. Tratándose de permisos de usos de suelo de intensidad alta en la zona del centro histórico, a excepción de aquellos inmuebles catalogados por el INAH, sólo se podrán autorizar los siguientes giros o establecimientos:

- I. Hotel;
- II. Restaurant Bar;
- III. Expendio de bebidas alcohólicas al copeo con alimentos; y
- IV. Expendio de bebidas de bajo contenido alcohólico en envase abierto con alimentos.

**SECCIÓN QUINTA
DE LOS USOS DE SUELO DE INTENSIDAD MEDIA**

Usos de suelo de intensidad media

Artículo 170. Se clasifican a partir del Grupo de Usos de Comercio y Servicios de Intensidad Media, independientemente de la intensidad que le correspondiera por dimensión del predio o por el tipo de transporte a utilizar y podrán ser autorizados solamente en ejes metropolitanos y vías primarias, los siguientes giros:

- I. Salones de Fiestas Familiares;
- II. Áreas Recreativas Familiares;
- III. Salones de Fiestas Infantiles;
- IV. Expendio de Bebidas Alcohólicas al copeo con alimentos;
- V. Almacén o distribuidora;
- VI. Depósito;
- VII. Vinícola;
- VIII. Cervecería (venta de cerveza en envase abierto);
- IX. Expendio de bebidas de bajo contenido alcohólico en envase abierto con alimentos; y
- X. Casa de empeño.

Estos tipos de usos requieren de Autorización de Impacto Vial y Autorización de Impacto Ambiental.

Giros en corredores carreteros

Artículo 171. Los giros de venta de refacciones automotrices usadas de todo tipo conocidos como Yonkes, así como Motel y Auto-Hotel, solo podrán ser autorizados en predios o lotes con frente a corredor carretero y se considerarán como establecimientos de servicios carreteros.

Para su autorización, deberán contar con fachada al frente de la vialidad principal. La fachada podrá ser aprobada por las Direcciones de Zona con base en la mejora de su entorno urbano inmediato (300 metros) a fin de generar una imagen urbana agradable con impactos positivos visuales. Dicha propuesta deberá de presentarse para su visto bueno a la Dirección General, previo a la solicitud del permiso de uso de suelo o de construcción.

SECCIÓN SEXTA DE LAS ANTENAS E INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIÓN

Solicitudes de instalación de antenas e infraestructura de comunicación

Artículo 172. Para evaluar cualquier solicitud con respecto a la instalación de antenas e infraestructura de telecomunicación, la empresa deberá presentar previamente proyecto de planificación a corto y mediano plazo que permita a las autoridades municipales evaluar cada torre para coordinar acciones.

No se autorizará ninguna antena y/o infraestructura de telecomunicación que no cumplan con las siguientes condicionantes:

- I. Se podrán autorizar en vialidades con jerarquía mayor a las vías secundarias, lo anterior de acuerdo al Programa Municipal y al presente Reglamento, siempre y cuando, se encuentre a una distancia como mínimo de 50 metros en cualquier dirección a anuncios autosoportados;
- II. Presentar propuesta de camuflaje de acuerdo al análisis de la zona y su entorno inmediato, conforme a los principios de la protección al paisaje y la regulación de la imagen urbana;
- III. Deberá contar con barda o pretil (no malla), en caso de ubicarse en azotea, con una altura mínima de 3 metros;
- IV. Tratándose de antenas y/o infraestructura a nivel de piso, el predio deberá tener una franja perimetral arbolada mínima de 0.80 metros, en el frente o frentes del lote y a la cual deberá proporcionársele anualmente mantenimiento;
- V. El portón y puerta de acceso deberán de ser ciegos, no permitiendo la visibilidad a su interior;
- VI. En la Autorización de Impacto Ambiental deberán indicarse claramente los mecanismos de mitigación de ruido, de tal manera que éste no se escuche fuera del predio (paneles aislantes, franjas arboladas, muros acústicos perimetrales). La planta de energía eléctrica de emergencia deberá instalarse en un espacio cerrado que no genere ruido al exterior;
- VII. Al exterior de la construcción deberá exhibirse un letrero en el que se informe que la antena cumple con las NOM aplicables en la materia;
- VIII. Las antenas de telecomunicaciones, sus instalaciones necesarias y sus elementos estructurales, deberán estar diseñadas e integradas en un solo elemento formal, debiendo cumplir con lo que señala la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión para su funcionamiento; y,
- IX. No se permitirá la instalación de antenas de telecomunicaciones en edificios catalogados por el INAH.

Modalidades de las antenas

Artículo 173. Tratándose de antenas e infraestructura de telecomunicaciones, las diferentes modalidades de éstas se definen en la norma técnica de la materia.

Requisitos para el trámite de antenas

Artículo 174. Tratándose de permisos en materia de antenas, además de los requisitos que establece el artículo 151 de este Reglamento, los concesionarios o solicitantes de antenas e infraestructura de telecomunicación, deberán anexar:

- I. Para el permiso de uso de suelo serán:
 - a) Carta de aeronáutica civil, mediante la cual se acredite la temporalidad de la instalación de la antena e infraestructura de telecomunicaciones;
 - b) Cédulas de Frecuencia;
 - c) Tratándose de reparaciones de antena, presentar el proyecto de planificación a corto y mediano plazo que permita a las autoridades municipales evaluar cada torre para coordinar acciones, que deberá incluir: La propuesta de modificación de la antena de telecomunicaciones incluyendo manifiesto del retiro de la antena obsoleta; en su caso color y camuflaje; la propuesta de camuflaje será de acuerdo al análisis de la zona y su entorno inmediato, conforme a los principios de la protección al paisaje y la regulación de la imagen urbana; para el caso de estar localizadas en zona de patrimonio histórico, se deberá presentar propuesta de mejoramiento de imagen urbana o cambio de antena;
 - d) Póliza global de seguro de responsabilidad civil y daños a terceros donde se especifique que la antena de telecomunicación cuenta con dicha prestación;
 - e) Dictamen estructural y de ser necesario, el estudio de mecánica de suelo, firmados por el especialista correspondiente; y,
 - f) Memoria de cálculo firmada por el especialista correspondiente; anexando los planos básicos mínimos que en su caso se establezcan en las normas complementarias de "Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad, y medidas de protección durante el Proceso Constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables"; debiendo figurar el nombre del especialista estructural.
- II. Para el permiso de construcción serán:
 - a) Copia del pago del impuesto predial vigente;
 - b) Proyecto arquitectónico de conformidad con las normas complementarias de "Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad, y medidas de protección durante el Proceso Constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables" firmado por el responsable técnico del diseño; y,
 - c) Factibilidad de servicios de la Comisión Federal de Electricidad.
- III. Para el uso y ocupación:
 - a) Presentar la autorización de impacto ambiental, el cual deberá de indicar claramente los mecanismos de mitigación de ruido, de tal manera que éste no se escuche fuera del predio

(paneles aislantes, franjas arboladas, muros acústicos perimetrales). La planta de energía eléctrica de emergencia deberá instalarse en un espacio cerrado que no genere ruido al exterior.

Tiempo de respuesta

Artículo 175. El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos establecidos en el presente ordenamiento para cada uno de los permisos, será un plazo máximo de hasta quince días hábiles. Dentro de dicho término, las Direcciones de Zona deberán expedir el permiso correspondiente o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa del mismo, fundando y motivando su resolución.

Incumplimiento de requisitos

Artículo 176. Cuando los concesionarios o solicitantes no cumplan con los requisitos que exige el presente ordenamiento para la expedición del permiso de uso de suelo, permiso de construcción y autorización de uso y ocupación, las Direcciones de Zona requerirán al solicitante a fin de que, en un plazo de cinco días hábiles, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión, la petición se tendrá por no presentada.

Requisitos para usos similares a las antenas

Artículo 177. En caso de que se solicite permiso de construcción para usos similares a las antenas de telecomunicaciones, los requisitos serán los mismos.

SECCIÓN SÉPTIMA DE LOS BANCOS DE MATERIALES

Requisitos para los bancos de materiales

Artículo 178. Este grupo de usos se clasifican como Actividades Extractivas sujetándose a lo siguiente:

- I. Deberá de respetar las condiciones para la localización de bancos de materiales pétreos en el Estado, así como los parámetros de diseño, explotación y medidas de regeneración ambiental, de acuerdo a lo establecido en la Norma Técnica Ecológica NTA-IEE-002/2007;
- II. Presentar propuesta de Diseño de Explotación del Banco de Material Pétreo, considerando:
 - a) Parámetros de diseño, explotación de bancos de material y medidas de seguridad.
- III. Diseño de Regeneración de la Zona Afectada.

Dictamen del IMPLAN

Artículo 179. Una vez subsanado lo indicado en el artículo anterior las Direcciones de Zona deberá solicitar Dictamen Técnico por parte del IMPLAN, el cual deberá de acompañarse de lo siguiente:

- I. Estudio con carácter específico; y,
- II. Levantamiento fotográfico.

SECCIÓN OCTAVA DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO DE GAS NATURAL COMPRIMIDO PARA USO AUTOMOTOR

Clasificación de las estaciones de servicio de gas natural

Artículo 180. Las estaciones de servicio de gas natural comprimido para uso automotor serán compatibles a ubicarse exclusivamente frente a vialidades clasificadas dentro del sistema vial primario, con excepción de la zona del centro histórico donde quedan prohibidas, debiendo cumplir además de los contemplados en el artículo 151 del presente Reglamento con los requerimientos que establecen las NOM, las disposiciones y especificaciones técnicas que señale la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos, la Comisión Reguladora de Energía, la Secretaría de Energía, o demás

autoridades federales correspondientes, los Concesionarios de Gas Natural, así como las que señala el Programa Municipal y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Los servicios asociados compatibles, que pueden ser integrados a una estación de servicio de gas natural, son los siguientes:

- I. Tienda de conveniencia;
- II. Tienda de refacciones automotrices;
- III. Taller automotriz de emergencia;
- IV. Servicio de llantas;
- V. Servicio de auto-baño;
- VI. Cafetería y restaurantes;
- VII. Recepción y entrega de tintorerías;
- VIII. Farmacias;
- IX. Cajeros automáticos bancarios;
- X. Teléfonos públicos;
- XI. Buzón postal; y,
- XII. Sucursal bancaria, con menos de 100 personas a la vez.

Este tipo de usos requiere de Autorización de Impacto Vial.

Disposiciones para las estaciones de servicio de gas natural

Artículo 181. Además de las especificaciones señaladas en el artículo anterior, las estaciones de servicio de gas natural, deberán cumplir con lo siguiente:

- I. El área de despacho de gas natural se debe ubicar a una distancia de 15.0 metros medidos a partir del eje vertical del dispensario con respecto a los lugares de reunión pública o centros de concentración masiva (escuelas, hospitales, mercados públicos, cines, teatros, estadios deportivos, auditorios, etc.);
- II. El predio deberá ser delimitado con un muro perimetral de material pétreo con una altura mínima de 3.0 metros, con excepción de los frentes y accesos a la vía pública;
- III. Las estaciones de servicio de gas natural, deberán ubicarse a una distancia mínima de 100 metros con respecto a una planta de almacenamiento y distribución de Gas L.P., tomando como referencia la ubicación de los tanques de almacenamiento localizados dentro de las plantas de gas al límite del predio propuesto para la Estación de Servicio de gas natural; de 30 metros con respecto a una estación de carburación tomando como referencia los límites del predio de la Estación de Servicio de gas natural; de 250 metros medidos sobre el sentido vial del lado del predio con respecto a otra estación de servicio de gas natural o de gasolina o diésel, donde dicha distancia de resguardo se medirá a partir de los puntos perimetrales más próximos de cada una de las instalaciones sobre la vialidad en su sentido vial; a una distancia de 30.0 metros con respecto a antenas de radiodifusión o radiocomunicación, antenas repetidoras, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del petróleo; dicha distancia se debe medir tomando como referencia los límites del predio de la estación de servicio de gas natural a los elementos de restricción señalados; si por algún motivo se requiere la construcción de accesos y salidas sobre ductos, se adjuntará la descripción de los trabajos de protección para éstos, los cuales deben estar aprobados por la Dirección General y por el administrador del ducto; a una distancia mínima de amortiguamiento de 30 metros con respecto a líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del petróleo;
- IV. Las estaciones de servicio de gas natural que en el interior cuenten con servicios complementarios, deberán prever en el proyecto arquitectónico el área de estacionamiento basándose en lo dispuesto en la norma técnica de la materia;

V. Para el otorgamiento del permiso de construcción, además de lo señalado en este Reglamento, deberá de cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Deberá de presentar las autorizaciones en materia de impacto y riesgo ambiental del Sector Hidrocarburos de conformidad a la Ley de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del sector Hidrocarburos;
- b) Autorización de Impacto Ambiental / Estudio de Riesgo Ambiental;
- c) Dictamen de Diseño y Memoria Técnica Descriptiva (Informe de Verificación a la NOM-010-ASEA-2016 Gas Natural Comprimido (GNC). Requisitos mínimos de seguridad para Terminales de Carga y Terminales de Descarga de Módulos de almacenamiento transportables y Estaciones de Suministro de vehículos automotores).
- d) Evaluación de Impacto Social;
- e) Deberá dar cumplimiento a los Requisitos mínimos de seguridad para estaciones de servicio, según la Norma Oficial Mexicana NOM-010-ASEA-2016 Gas Natural Comprimido (GNC). Requisitos mínimos de seguridad para Terminales de Carga y Terminales de Descarga de Módulos de almacenamiento transportables y Estaciones de Suministro de vehículos automotores, y las Normas Oficiales Mexicanas complementarias siguientes:
NOM-026-STPS-2008 Colores y señales de seguridad e higiene, e identificación de riesgos por fluidos conducidos en tuberías; NOM-020-STPS-2011 Recipientes sujetos a presión, recipientes criogénicos y generadores de vapor o calderas - Funcionamiento - Condiciones de Seguridad; NOM-002-STPS-2010 Condiciones de seguridad-Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo; NOM-001-SECRE-2010 Especificaciones del gas natural; NOM-001-SEDE-2012 Instalaciones Eléctricas; NOM-002-SECRE-2010 Instalaciones de aprovechamiento de gas natural; NOM-007-ENER-2014 Eficiencia energética para sistemas de alumbrado en edificios no residenciales; y, las demás NOM aplicables.

VI. Para la obtención de la autorización de uso y ocupación por aviso de terminación de obra, se deberá dar cumplimiento previamente a los siguientes requisitos:

- a) Formato único para la terminación de obra debidamente llenado y firmado por el propietario o poseedor, y el DRO en su caso;
- b) Original y copia de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias de cumplimiento de los requisitos señalados por otras instancias gubernamentales;
- c) El inmueble deberá tener el número oficial de un tamaño mínimo de 20 centímetros de altura;
- d) En el caso de haber realizado obra en vía pública, será necesario anexar el visto bueno correspondiente de la Dirección de Obras;
- e) Visto Bueno de la Coordinación Municipal de Protección Civil;
- f) Aviso de Inicio de Operaciones ante la Comisión Reguladora de Energía y la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente, o autoridades federales correspondientes; y,
- g) Las demás disposiciones jurídicas aplicables.

El otorgamiento y la vigencia de la autorización de uso y ocupación se supeditan a los permisos de la Comisión Reguladora de Energía y de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos.

Instalación de infraestructura pública

Artículo 182. Cuando los concesionarios requieran realizar la instalación de infraestructura pública que resulte necesaria para el suministro de gas natural, a ubicarse en la vía pública, deberá de obtener previamente la autorización de intervención a la vía pública.

SECCIÓN NOVENA DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO DE GASOLINA Y/O DIÉSEL

Compatibilidad de las estaciones de servicio de gasolina y/o diésel

Artículo 183. Las estaciones de servicio de gasolina y/o diésel serán compatibles exclusivamente en vialidades del sistema vial primario urbano y rural, con excepción del polígono de la zona del centro histórico del Municipio delimitado por el Programa Municipal, debiendo cumplir además de los requerimientos que establece el presente Reglamento para los permisos de uso del suelo y de construcción según corresponda, con las NOM y lo que señalen las normas técnicas municipales.

Los requisitos serán los mismos que se establecen para las estaciones de servicio de gas natural comprimido para uso automotor mencionadas en la sección anterior.

SECCIÓN DÉCIMA DE LAS ESTACIONES DE GAS L.P., CON ALMACENAMIENTO FIJO

Compatibilidad de las estaciones de gas L.P. con almacenamiento fijo

Artículo 184. Las estaciones de carburación para suministro de gas L.P., serán compatibles exclusivamente en vialidades que conformen el sistema vial primario y ejes carreteros, y que no colinden con algún uso habitacional considerando dentro de la superficie del terreno de la estación las zonas de amortiguamiento establecidas en el estudio de riesgo; quedando prohibidas en la zona del centro histórico del Municipio.

Así mismo, la persona física o moral que pretenda instalar en el Municipio, una estación de carburación para suministro de gas L.P., y/o una planta de almacenamiento para distribución de gas L.P., deberá presentar, al momento de solicitar el permiso de uso de suelo, el permiso vigente de distribución mediante planta de almacenamiento para distribución de gas L.P., para el predio, otorgado por la Secretaría de Energía o autoridad correspondiente, con la finalidad de garantizar que cuenta con la capacidad técnica, de infraestructura y medidas de seguridad necesarias y cercanas en caso de presentarse cualquier contingencia o siniestro.

Cumplimiento normativo

Artículo 185. Las Estaciones de gas L.P., con almacenamiento fijo deberán cumplir con todos los lineamientos y condicionamientos técnicos señalados en la norma técnica municipal correspondiente.

Comité de Prevención de Riesgos

Artículo 186. El Comité de Prevención de Riesgos para la operación de plantas de almacenamiento para distribución de gas L.P., es el encargado de coadyuvar con la Autoridad Municipal para garantizar la seguridad y la salud de la población del Municipio, por la prestación que se haga del servicio de supresión de fugas, los permisionarios de las plantas de distribución de gas L.P. que hayan obtenido permiso de uso del suelo en el Municipio, deberán registrarse en el Comité de Prevención de Riesgos por la Operación de Plantas de Almacenamiento para la distribución de gas L.P., que conforme el Municipio, así como ofrecer en todo momento, con prontitud y eficacia, el servicio de supresión de fugas, y coadyuvar en la atención de siniestros, de manera directa o a través de terceros, de manera gratuita y con la misma cobertura con que prestan el servicio de distribución, de Petróleo y la directiva para la prestación del servicio de distribución a usuarios finales y de supresión de fugas que para tal efecto emita la Secretaría de Energía o autoridad correspondiente, por lo se crea el Comité de Prevención de Riesgos por la operación de Plantas de Almacenamiento para la Distribución de Gas L.P., el cual estará conformado de la siguiente manera:

- I. El titular de la Coordinación Municipal de Protección Civil, quien ostentará el cargo de Presidente del Comité;
- II. El Director General de Desarrollo Urbano, quien tendrá el cargo de Secretario Técnico del Comité; y
- III. Los permisionarios de las plantas de distribución de Gas L.P. que hayan obtenido permiso de uso del suelo en el Municipio, o sus representantes legales.

El objeto del Comité es acordar de manera corresponsable con los permisionarios, la toma de decisiones y la

ejecución de las acciones operativas que se requieran para garantizar la eficaz prestación del servicio de supresión de fugas, así como la atención de emergencias en el Municipio, que en su caso se generen de la operación de este giro.

Las normas de operación de este Comité, se regularán atendiendo a lo dispuesto por el Reglamento de Operación que sea aprobado por el Ayuntamiento.

Si el servicio de supresión de fugas y atención de emergencias no se ejecutara de conformidad con lo dispuesto por la presente ordenamiento y lo establecido en las Normas Técnicas Municipales y las normas federales aplicables, el Municipio a través de las dependencias y entidades competentes, podrán imponer las medidas de seguridad necesarias para corregir las irregularidades encontradas y evitar que se generen o sigan causándose riesgos o daños a las personas, a los bienes, y a la salud, las cuales deberán ser notificadas al permisionario de la planta de almacenamiento para distribución de Gas L.P, que haya obtenido su permiso de uso del suelo en el Municipio y otorgando un plazo adecuado para su realización.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución y se aplicarán de conformidad con el presente Reglamento y el Código de Procedimiento Administrativo, ello sin perjuicio de las sanciones que en el ámbito municipal en su caso correspondan.

De igual forma, las autoridades municipales integrantes del Comité, deberán dar aviso de manera inmediata a las autoridades federales competentes, sobre las irregularidades suscitadas en el Municipio, a efecto de que procedan conforme a la normativa aplicable.

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA DE LAS BASES DE ENCIERRO CON Y SIN ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLE

Bases de encierro de autobuses

Artículo 187. Las bases de encierro de autobuses con abastecimiento de diésel, no se considerarán estaciones de servicio de gasolina y/o diésel, y deberán establecerse en las terminales de autobuses urbanos, foráneos, de carga y encierro de autobuses urbanos y de carga, que no colindan con uso habitacional y para su autorización se deberán cumplir además de los establecidos en el artículo 151 del presente Reglamento, y de los que dispongan las normas técnicas municipales, los siguientes:

- I. Para Estaciones de Servicio en terminales de autobuses urbanos, foráneos, de carga y encierro de autobuses urbanos y de carga, se deberán respetar las distancias citadas en el apartado de Estaciones de servicios de Gasolina;
- II. Deberá pertenecer a un programa coordinado por la Dirección General de Movilidad y Transporte;
- III. Las bases de encierro requerirán opinión previa en materia de riesgo, para lo cual presentarán el dictamen de riesgo emitido por la Coordinación Municipal de Protección Civil, la resolución positiva de este informe deberá de exhibirse al momento de solicitar el permiso de construcción;
- IV. Las Direcciones de Zona realizarán el análisis de las distancias indicadas en el presente Reglamento a partir del eje vertical del dispensario y/o de la bocatoma hasta el parámetro del uso mencionado;
- V. Deberá presentarse un plano en el que se indiquen todas y cada una de las distancias antes señaladas al interior y exterior del predio, dicho plano deberá estar firmado por el DRO y por el propietario; y,
- VI. El predio deberá ser delimitado con un muro perimetral de material pétreo con una altura mínima de 3.00 metros, con excepción de los frentes y accesos a la vía pública.

SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA

DE LOS CREMATORIOS

De su clasificación

Artículo 188. Los establecimientos dedicados a estas actividades, se clasificarán a partir del grupo de usos de Comercios y Servicios de Alta Intensidad, independientemente de la intensidad que le correspondiera por dimensión del predio o por el tipo de transporte a utilizar y podrán ser autorizados solamente a partir de zona o corredor de Industria de Intensidad Alta (I3), Comercios y Servicios de Alta Intensidad considerando la zona de amortiguamiento determinada por la Autorización de Impacto Ambiental, en Corredores Carreteros (CS1, CS2 y CS3), y que no colinden con usos habitacionales.

Además de observar lo que señala el presente ordenamiento, deberán observar lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-036-SCFI-2016 Prácticas comerciales, requisitos de información y disposiciones generales en la prestación de servicios funerarios.

Otros requerimientos

Artículo 189. Para el otorgamiento de la autorización de uso y ocupación, además de las señaladas en el Reglamento y las normas técnicas municipales aplicables, deberá de contar con la autorización de funcionamiento en materia ambiental expedida por la autoridad estatal competente.

SECCIÓN DÉCIMA TERCERA DE LOS CENTROS DE REHABILITACIÓN

De su clasificación

Artículo 190. Los Centros de Rehabilitación que pretendan establecerse en el Municipio, se clasificarán a partir del grupo de usos de Comercio y Servicios de intensidad media independientemente de la intensidad que le corresponde por dimensión del predio; solo podrán ubicarse en zonas H3 y H4, y podrán ser autorizados siempre y cuando no colinden con casas habitación y su acceso sea a través de una vía secundaria.

Además de observar lo que señala el presente ordenamiento, deberán observar lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-028-SSA2-2009 para la prevención y tratamiento y control de las adicciones.

Requisitos

Artículo 191. Para la gestión de los centros de rehabilitación que pretendan establecerse en el municipio, deberán de cumplimentar los siguientes requisitos:

Para la expedición de la constancia de factibilidad que para el efecto emita la Dirección de Zona, deberá adjuntar:

I. Solicitud por escrito en el formato único, debidamente llenada y firmada;

Si la constancia resultare positiva, además de los requisitos comunes para la gestión de un permiso de uso de suelo, previsto en el artículo 151 del presente ordenamiento, deberá adjuntar:

II. Dictamen de protección civil;

III. Dictamen de Bomberos; y,

IV. Dictamen de la Jurisdicción Sanitaria.

Para construcción de obra nueva

Artículo 192. Cuando se trate de construcción de inmueble que se destine para la prestación del servicio de Centro de Rehabilitación, su trámite se ajustará a lo previsto en el artículo 200 del presente ordenamiento.

Para la autorización de uso y ocupación

Artículo 193. Para la autorización de uso y ocupación del inmueble para la prestación del servicio de Centro de Rehabilitación, además de los requisitos señalados en el artículo 125 del presente ordenamiento, se deberá presentar:

- I. Visto bueno y factibilidad de programa interno emitido por la Coordinación Municipal de Protección Civil, vigente;
- II. Visto bueno de Bomberos, vigente;
- III. Aviso de Funcionamiento de la Jurisdicción Sanitaria, vigente; y,
- IV. Cédula de Empadronamiento Municipal, vigente.

La vigencia de la autorización de uso y ocupación, será anual a partir de su emisión y deberá ser refrendada, con quince días hábiles previos a la fecha de su vencimiento, previo pago de derechos, debiendo para ello presentar los requisitos establecidos en las fracciones anteriores del presente artículo.

SECCIÓN DÉCIMA CUARTA DE LOS CENTROS DE ACOPIO

De su clasificación

Artículo 194. Los establecimientos dedicados a estas actividades, se clasifican a partir del grupo de usos de Industria de intensidad media (I2), independientemente de la intensidad que le correspondiera por dimensión del predio o por el tipo de transporte a utilizar y podrán ser autorizados solamente a partir de zonas Industria de Intensidad Media (I2) o a partir de corredor Industria de Intensidad Media (I2) y Servicios Carreteros (CM, CR, y CL)

Otros requerimientos

Artículo 195. Para el otorgamiento de la autorización de uso y ocupación, además de las señaladas en el Reglamento y la norma técnica municipal de la materia, deberá de contar con el permiso de funcionamiento en materia ambiental correspondiente.

SECCIÓN DÉCIMA QUINTA DE LAS LADRILLERAS

Clasificación y requerimientos

Artículo 196. Las actividades de las ladrilleras se clasificarán como Industria de intensidad pesada (I3), que solo serán autorizadas en zonas fuera del centro de población, y deberán contar con resolutivos positivos de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del Estado de Guanajuato.

Además de los requisitos establecidos en este Reglamento, deberá observar lo establecido en la norma técnica ambiental NTA-IEE-001/2010 que establece las condiciones para la ubicación y operación de fuentes fijas con actividad artesanal para la producción de piezas elaboradas con arcillas.

CAPÍTULO IV PERMISO DE ANUNCIO Y/O PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN PRIMERA DEL TRÁMITE CONJUNTO

Trámite conjunto

Artículo 197. En el caso de que un anuncio forme parte de la construcción y a petición del ciudadano, podrá ser llevado a cabo en una sola gestión el permiso de anuncio y el de construcción.

SECCIÓN SEGUNDA DEL PERMISO DE ANUNCIO

Permiso de Anuncio

Artículo 198. La colocación, instalación, conservación, modificación, ampliación y retiro de anuncios en cualquier vialidad urbana o bien de uso común del Municipio, o que sean visibles desde las mismas, o en zonas, predios o bienes que no sean de competencia federal o estatal, adyacentes a autopistas, carreteras, puentes, caminos o cualquiera otra vía de comunicación, así como la emisión, instalación o colocación de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público, requerirá del permiso expedido por la Dirección General.

Factibilidad de los anuncios

Artículo 199. Previo al permiso de anuncio, las Direcciones de Zonas deberán emitir dictamen de factibilidad del anuncio, en el que determinará si la localización cumple con los requisitos establecidos en el Código Territorial y en las Normas Complementarias de "Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad, y medidas de protección durante el Proceso Constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables".

SECCIÓN TERCERA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Permiso de construcción para usos no habitacionales

Artículo 200. El permiso de construcción que se prevé en el Capítulo III del Título VI del presente Reglamento, será aplicable tanto para los usos habitacionales como para los no habitacionales.

Los requisitos para su tramitación serán aquellos que se establecen en el artículo 102 del presente Reglamento.

Contenido del permiso de construcción

Artículo 201. El permiso de construcción contendrá:

- I. Las limitaciones y modalidades en materia de vialidades urbanas y áreas verdes, que se establezcan en el Programa Municipal;
- II. Las condiciones relativas a las áreas de maniobras y de estacionamiento;
- III. Los coeficientes de ocupación del suelo y de densidad poblacional aplicables;
- IV. El alineamiento y número oficial respectivo;
- V. Las especificaciones técnicas aplicables a las cimentaciones;
- VI. Las condiciones o limitaciones para el uso de agua potable en la ejecución de las obras de que se trate;
- VII. La clave catastral correspondiente al inmueble en que se autorice la obra de que se trate; y,
- VIII. Las demás estipulaciones previstas en las demás normativas aplicables al uso de suelo solicitado.

Permiso de construcción para ampliación

Artículo 202. Para ampliación de inmuebles con uso no habitacional, además de los requisitos comunes que establece el artículo 102 del presente Reglamento se requiere:

- I. En su caso, copia de la Autorización de Impacto Vial y de la Autorización de Impacto Ambiental en sentido positivo, oficio y/o plano;
- II. Copia de permisos y planos anteriores autorizados o copia del avalúo catastral y levantamiento del estado actual de la construcción; y,
- III. Dos copias del proyecto de ampliación, diferenciando las áreas existentes, de las áreas de ampliación.

Vigencia del permiso de construcción

Artículo 203. La vigencia del permiso de construcción que expidan las Dirección de Zona será anual, pudiendo otorgarse hasta por dos años, en atención a la valoración que se realice por las Direcciones de Zona, de acuerdo a la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

Si las obras no se concluyen en el plazo autorizado, los interesados podrán solicitar a las Direcciones de Zona, una prórroga hasta por un plazo igual, con quince días hábiles de anticipación a su vencimiento.

Autorización de cambio de proyecto del permiso de construcción

Artículo 204. Para la autorización de cambios de proyecto del permiso de construcción, se deberá atender lo dispuesto en los artículos 122 y 123 del presente Reglamento.

SECCIÓN CUARTA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL

Realización de obras e instalaciones

Artículo 205. Requieren de permiso de construcción especial la realización de obras e instalaciones que a continuación se indican:

- I. Para realización de trabajos preliminares;
- II. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura excedente de 2.50 metros;
- III. Los tapiales que invaden la acera en una anchura superior a 50 centímetros;
- IV. La instalación, de ascensores para personas en espacios o inmuebles de uso público de intensidad media y alta de montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico, para lo cual, como requisito, deberá acompañar su solicitud con la memoria y/o proyecto avalado por un especialista en la rama profesional de instalaciones de este tipo. Quedan fuera de esta fracción, las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo, sistema eléctrico o de seguridad; y,
- V. Las no consideradas en el presente Reglamento.

Permiso de construcción especial para trabajos preliminares

Artículo 206. El permiso de construcción especial para trabajos preliminares, es aquel que comprende todas las actividades de limpieza de terreno, movimiento de tierras, trazo, excavación, relleno, nivelación, compactación y cualquier procedimiento de cimentación.

En el cual se establecerá las condicionantes a que deberá sujetarse y el plazo en el que el interesado deberá de integrar el expediente para el otorgamiento del permiso de construcción en su modalidad de obra nueva.

Supuestos para su autorización

Artículo 207. Se podrá autorizar el permiso de construcción especial para trabajos preliminares y de cimentación, siempre y cuando se actualicen la totalidad de los supuestos siguientes:

- I. Que se trate de edificaciones nuevas;
- II. Que el uso requiera de DRO o corresponsables de acuerdo a las Obras de la "A" a la "F" de acuerdo con las Normas Complementarias de "Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad y Medidas de Protección durante el Proceso Constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables" del Municipio de Irapuato;
- III. Que la construcción tenga una superficie mayor a los 60 metros cuadrados y requiera de un DRO;
- IV. Que el uso sea predominante o compatible con la zona en que se ubique; y,
- V. Que no se trate de giros y actividades especiales que requieran ser autorizados por el Ayuntamiento.

Requisitos

Artículo 208. Para la obtención del permiso de construcción especial para trabajos preliminares y de cimentación, se requiere lo siguiente:

- I. Presentar formato único debidamente completado y firmado por el propietario, poseedor o representante legal, y el DRO;
- II. Copia de Identificación Oficial del Propietario o poseedor;
- III. Presentar los planos firmados por DRO, en casos de edificación;
- IV. Presentar copia de la Autorización de Impacto Ambiental; y,
- V. Calendario de obra.

Vigencia del permiso de construcción especial para trabajos preliminares

Artículo 209. El permiso de construcción especial para trabajos preliminares y de cimentación, tendrá una vigencia anual, pudiendo otorgarse hasta por dos años, en atención a la valoración que se realice por las Direcciones de Zona, de acuerdo a la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

Si las obras no se concluyen en el plazo autorizado, los interesados podrán solicitar a las Direcciones de Zona, una prórroga hasta por un plazo igual, con quince días hábiles de anticipación a su vencimiento.

El permiso de construcción especial para trabajos preliminares y de cimentación, en ningún caso se considerará un permiso de construcción, por lo que el solicitante deberá continuar con los trámites para su obtención.

Requisitos complementarios

Artículo 210. Para el permiso de construcción especial además de los requisitos comunes que señala el presente Reglamento se requiere lo siguiente:

- I. Dos copias de los planos necesarios a consideración de las Direcciones de Zona, donde se indiquen los trabajos que se realizarán; y,
- II. Memoria en que se especifique el procedimiento y las medidas de seguridad que se vayan a emplear, avaladas por el especialista respectivo.

Proceso para obras no autorizadas

Artículo 211. Tratándose de obras o acciones urbanísticas no habitacionales que se hayan realizado sin autorización por parte de las Direcciones de Zona, que hayan generado impactos negativos y que soliciten la regularización, serán catalogadas como permiso de construcción especial, debiendo cumplir además de los requisitos establecidos en los artículos 102 y 121 del presente Reglamento, con lo siguiente:

- I. Las autorizaciones de impacto vial y la de impacto ambiental, así como el estudio de compatibilidad avalado por el DRO o corresponsables, en los cuales se evalúe y se demuestre los impactos significativos generados y sus medidas de mitigación, compensación y prevención que se adoptaron en el proceso de construcción del terreno del proyecto y su entorno inmediato; y,
- II. Dictamen técnico emitido por parte de las Direcciones de Zona, el cual deberá de contener las consideraciones y medidas preventivas, de mitigación y de compensación que se requieran para los impactos que se hayan identificado. Dicho dictamen determinará la procedencia para otorgar o negar el permiso.

CAPÍTULO V DEL AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA Y DE LA AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN

Artículo 212. Los propietarios, poseedores y el DRO están obligados a manifestar por escrito a las Direcciones de Zona la terminación de las obras ejecutadas en sus predios en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas.

Recibido el aviso de terminación de obra, las Direcciones de Zona ordenarán una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en el permiso, así como el cumplimiento de los proyectos aprobados.

Si dentro de los diez días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que se presentó el aviso, no se recibe la inspección, se entenderá que no existe inconveniente para la ocupación de la edificación.

Una vez presentado el aviso de terminación de obra, las Direcciones de Zona podrán en su caso, expedir la autorización de uso y ocupación.

La autorización de uso y ocupación, liberará al DRO, de la responsabilidad por modificaciones que se hagan posteriormente sin su intervención.

Previo a la operación de un inmueble ya construido, el propietario o poseedor del mismo deberá de contar con el permiso de uso de suelo y, en su caso, con los dictámenes y autorizaciones de las instancias correspondientes a efecto de continuar con el trámite de autorización de uso y ocupación.

Autorización de uso y ocupación

Artículo 213. Los requisitos para emitir la autorización de uso y ocupación, son los siguientes:

- I. Formato único de terminación de obra debidamente llenado y firmado por el propietario o poseedor, y el DRO; y,
- II. En caso de permisos condicionados, presentar copia de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias de cumplimiento de los requisitos señalados por otras instancias gubernamentales.

En caso de que se haya alterado el uso autorizado, se haya modificado el COS, las ventilaciones e iluminaciones naturales o los cajones de estacionamiento, la solicitud de autorización de uso y ocupación se someterá a análisis de las Direcciones de Zona para que en un plazo no mayor a diez días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, determine si es o no procedente.

En el caso de haber realizado obra en vía pública, será necesario anexar el visto bueno de la Dirección de Obras.

Cumplimiento con las autorizaciones emitidas

Artículo 214. Tratándose de usos no habitacionales se deberá cumplir en la parte de la obra concluida, con lo indicado en las autorizaciones correspondientes; en este supuesto, el particular podrá solicitar una autorización parcial de uso y ocupación, siempre que las obras de urbanización estén concluidas y cumplan con los requisitos de habitabilidad.

**TÍTULO VIII
DE LA LÍNEA DE GESTIÓN URBANA PARA
ANUNCIOS PUBLICITARIOS**

**CAPÍTULO ÚNICO
TRÁMITES PARA LA LÍNEA DE GESTIÓN**

Línea de gestión para el trámite de anuncios publicitarios

Artículo 215. Para la gestión urbana de los espacios publicitarios los interesados deberán tramitar y presentar los siguientes documentos:

- I. Constancia de Factibilidad;
- II. Alineamiento y asignación de número oficial;
- III. Permiso de anuncio;
- IV. Autorización de Impacto Vial y la autorización en materia de impacto ambiental, en caso de una posible afectación a la vegetación existente en el predio;
- V. Permiso de construcción;
- VI. Autorización del cambio de proyecto del permiso de construcción, en su caso; y,
- VII. Autorización de uso y ocupación por aviso de terminación de obra.

Constancia de factibilidad

Artículo 216. En la constancia de factibilidad, las Direcciones de Zona determinarán el uso predominante y los usos compatibles, condicionados e incompatibles del suelo, aplicables al inmueble de que se trate, así como los destinos, modalidades y restricciones aplicables conforme al Programa Municipal, además de la factibilidad del anuncio solicitado.

Para la obtención de la Constancia de Factibilidad en materia de anuncios, además de los requisitos en común que prevé el artículo 144 del presente ordenamiento, deberán anexar:

- I. Croquis de localización del predio o lote, así como la ubicación en coordenadas UTM del anuncio propuesto.

Alineamiento y asignación de número oficial

Artículo 217. Para los trámites en la presente línea de gestión, será necesario presentar el Alineamiento y Asignación de Número Oficial, para lo cual el interesado deberá cumplir los requisitos que al efecto establece el artículo 141 del presente Reglamento.

Del trámite conjunto

Artículo 218. A solicitud del ciudadano, el trámite del Alineamiento y Asignación de Número Oficial, así como la Constancia de Factibilidad podrá ser llevado a cabo en una sola gestión, para lo cual deberá solicitarlo así, ingresando solamente los documentos señalados en el artículo 144. En caso contrario, podrá realizar los trámites de manera independiente de acuerdo a los requisitos que se mencionan para los usos no habitacionales que se mencionan en el Capítulo II del Título VII de este Reglamento.

Vigencia del permiso de anuncio

Artículo 219. La vigencia que tendrá el permiso del anuncio será de un año a partir del día siguiente a su otorgamiento, debiendo refrendarse con quince días hábiles anteriores a la fecha de vencimiento, pago de derechos.

Permiso de construcción

Artículo 220. Además de cumplir con los requisitos comunes para la obtención del permiso de construcción para usos habitacionales, el interesado deberá presentar en materia de anuncios:

- I. La memoria descriptiva de construcción del anuncio, firmado por el corresponsable en materia estructural y por el DRO; y,
- II. Autorización de Impacto Vial y la Autorización en materia de impacto ambiental, en caso de una posible afectación a la vegetación existente en el predio.

Autorización de cambio de proyecto del permiso de construcción

Artículo 221. Para la autorización de cambios de proyecto del permiso de construcción, se deberá atender lo dispuesto en los artículos 122 y 123 del presente Reglamento.

Aviso de terminación de obra y de la autorización de uso y ocupación

Artículo 222. Para la obtención del permiso de uso y ocupación, los interesados deberán ajustarse al siguiente procedimiento:

- I. Previo al aviso de terminación de obra, el DRO, deberá expedir una carta responsiva, así como el reporte de los trabajos realizados;
- II. Posteriormente, los propietarios y/o poseedores y el DRO, de manera conjunta deberán manifestar por escrito a las Direcciones de Zona la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas;
- III. Las Direcciones de Zona en coordinación con la Dirección de Verificación Urbana deberán llevar a cabo una inspección dentro de los diez días hábiles siguientes posteriores a la fecha de presentación del escrito a que se alude en el párrafo anterior, a fin de verificar si los trabajos están concluidos conforme a los permisos y proyecto autorizado, determinando en su caso, lo que sea necesario corregir o complementar para estar en posibilidad de expedir la autorización de uso y ocupación.

Si hubiera observación, las Direcciones de Zona requerirán al particular para que, en un plazo de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a su notificación, subsane las observaciones realizadas, si no se atiende el requerimiento en los términos señalados, la solicitud se tendrá por no presentada; y,

- IV. Una vez presentado el aviso de terminación de obra, las Direcciones de Zona expedirán la Autorización de uso y ocupación.

La autorización de uso y ocupación, liberará al DRO, de la responsabilidad por modificaciones que se hagan

posteriormente sin su intervención.

TÍTULO IX DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA (DRO)

CAPÍTULO I DEL REGISTRO, ADMISIÓN Y REFRENDO DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA

De su registro

Artículo 223. La persona que pretenda fungir como DRO en un proyecto de construcción o en parte de él, deberá registrarse ante la Dirección General, previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Perfil reconocido para el DRO

Artículo 224. Podrán solicitar el registro como DRO aquellos profesionistas que se mencionan a continuación:

- I. Arquitecto;
- II. Ingeniero Civil; y,
- III. Ingeniero Arquitecto.

Requisitos para el registro

Artículo 225. Para el registro como DRO, los interesados deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Presentación del formato único, expedido por la Dirección General debidamente completado;
- II. Ser ciudadano mexicano por nacimiento o naturalización, y en caso de ser extranjero, tener la autorización legal correspondiente para ejercer la profesión en el territorio del nacional;
- III. Cédula Profesional que lo acredite como profesionista en la materia en copia y original para cotejo;
- IV. Acreditar experiencia en ejecución de obras de edificación de las que trata el presente ordenamiento, en los términos del artículo 388 párrafo segundo del Código Territorial;
- V. Presentar por escrito y firmado, su currículum vitae;
- VI. Presentar ante la Dirección General los documentos que permitan acreditar su capacidad técnica y estudios de licenciatura o posgrado, sujetándose para todos los efectos al conocimiento y aplicación de los reglamentos y normas municipales en la materia;
- VII. Dos fotografías tamaño infantil; y,
- VIII. Estar domiciliado en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, por lo menos dos años anteriores a la solicitud, presentando la constancia de residencia correspondiente emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.

Los requisitos establecidos para el registro serán independientes de aquellos otros que puedan solicitar diversas dependencias federales, estatales u organismos no gubernamentales para la realización de otros proyectos.

Pago de derechos para el registro

Artículo 226. El pago de derechos se realizará por el interesado, una vez que la Dirección General, le notifique positivamente su registro o refrendo como DRO.

Registro simultáneo

Artículo 227. Un mismo DRO podrá obtener simultáneamente su registro como Proyectista Arquitectónico, Proyectista Estructural y/o Perito Topógrafo.

Vigencia del registro

Artículo 228. El registro del DRO, tendrá una vigencia de dos años, el cual podrá refrendarse por iguales periodos, previa solicitud presentada por escrito del interesado, con quince días hábiles de anticipación a su vencimiento, en caso de no presentarla, su registro será cancelado.

Refrendo

Artículo 229. Para el refrendo bianual de DRO, deberá presentar a la Dirección General, los siguientes requisitos:

- I. Presentación del formato único, expedido por la Dirección General debidamente completado con datos actualizados; y,
- II. Presentar documentos que acrediten cursos o curso de actualización por 40 horas emitido por colegios de profesionistas, instituciones de educación tecnológica o superior y/o cámaras empresariales.

Comité técnico para admisión y refrendo de DRO y corresponsables

Artículo 230. La Dirección General conformará con los colegios de profesionistas en la materia, un Comité Técnico para admisión y refrendo de DRO y corresponsables para dar seguimiento al registro, admisión y refrendo de los DRO y corresponsables establecidos en el presente Reglamento, así como la evaluación de la correcta aplicación de la normativa en los diferentes proyectos que firmen o colaboren.

De igual forma, los integrantes del Comité Técnico para admisión y refrendo de DRO y corresponsables serán el canal de comunicación y consulta para difundir y promover ante los colegios de profesionistas participantes, las nuevas propuestas de adecuaciones técnicas o procesos del presente Reglamento, de las normas técnicas municipales que de él emanen, así como el cumplimiento del servicio social profesional.

CAPÍTULO II DE LAS OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES DEL DRO

Función del DRO

Artículo 231. El DRO es el enlace técnico con la Dirección General, quien debe verificar conjuntamente con el propietario o poseedor, el cumplimiento de todas y cada una de las especificaciones técnicas de edificación que autorizó la Dirección General como parte del permiso de construcción y quien responderá por las consecuencias que resulten derivadas del incumplimiento a la normativa aplicable al proyecto autorizado, a las recomendaciones para seguridad y calidad en los procesos constructivos, a las obligaciones de la normativa laboral y a todas las que competan técnicamente al contratista con base en los manuales, normas técnicas municipales, normas mexicanas y NOM.

De la contratación de servicios externos

Artículo 232. El DRO podrá contratar los servicios de un corresponsable especializado para la ejecución de un proyecto constructivo, cuando en el ejercicio de su actividad profesional requiera de los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria en el desarrollo de la obra en la que participe.

Terminación de funciones

Artículo 233. Las funciones del DRO, terminarán cuando:

- I. Ocurra cambio de DRO, a solicitud del propietario y/o poseedor o del mismo DRO, conjunta o separadamente. Este cambio no le exime de responsabilidad por la etapa de la obra que le haya correspondido controlar;
- II. No haya refrendado o haya sido suspendido su registro ante la Dirección General en este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución para las que haya dado su responsiva profesional;
- III. En los casos de los incisos anteriores, se deberá levantar un acta asentando a detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por un inspector de la Dirección de Verificación Urbana, por el DRO y por el propietario y/o poseedor de la obra, tratándose del DRO y del propietario y/o poseedor de la obra, podrá ser conjunta o separadamente; en caso de no tener DRO, el particular deberá contratar uno;
- IV. La Dirección General ordenará la suspensión de la obra cuando el DRO, no sea sustituido en forma inmediata para aquellas obras de construcción en las que su presencia sea obligatoria y no permitirá su reanudación hasta en tanto se designe nuevo DRO; y,
- V. Cuando las Direcciones de Zona autoricen el uso y ocupación o terminación de la obra.

Responsabilidades civiles, penales y administrativas

Artículo 234. La conclusión de las funciones del DRO, no le exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativo que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva profesional.

Responsabilidad profesional y administrativa

Artículo 235. Para efectos del presente ordenamiento, la responsabilidad profesional y de carácter administrativo de los DRO, concluirá en el plazo que determine el Código Civil para el Estado de Guanajuato, a partir de la terminación de la obra.

CAPÍTULO III DE LOS CORRESPONSABLES

Actuación de los corresponsables

Artículo 236. Los corresponsables y los corresponsables en restauración podrán intervenir y participar de forma total o parcial en las construcciones de un proyecto, de acuerdo a su especialidad y/o profesión.

Registro

Artículo 237. Los corresponsables que deberán estar registrados ante la Dirección General son los siguientes:

- I. Proyectista Arquitectónico;
- II. Proyectista o Especialista Estructural;
- III. Perito Topógrafo; y
- IV. Corresponsable en Restauración.

Requisitos para el registro

Artículo 238. Para obtener el registro como Proyectista Arquitectónico, Proyectista Estructural y Corresponsables en Restauración, los interesados deberán reunir los requisitos siguientes:

- I. Presentación del formato único, expedido por la Dirección General debidamente completado con datos

actualizados;

- II. Ser ciudadano mexicano por nacimiento o naturalización, y en caso de ser extranjero, tener la autorización legal correspondiente para ejercer la profesión en el territorio nacional;
- III. Cédula Profesional en copia y original para cotejo, que lo acredite como Arquitecto, Ingeniero Civil y/o Ingeniero Arquitecto;
- IV. Acreditar experiencia en los términos del artículo 388, párrafo segundo del Código Territorial;
- V. Presentar por escrito y firmado, su currículum vitae;
- VI. Demostrar ante la Dirección General y el Comité Técnico, en los casos en que lo requieran, conocimientos sobre el contenido y aplicación del presente ordenamiento, Manuales Técnicos y Normas Técnicas aplicables a la materia profesional;
- VII. Dos fotografías tamaño infantil; y,
- VIII. Estar domiciliado en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, por lo menos dos años anteriores a la solicitud, presentando la constancia de residencia correspondiente emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.

Perito topógrafo

Artículo 239. El Perito Topógrafo es el profesionista que otorga su responsiva sobre la forma, dimensiones, representaciones y probables adecuaciones de un terreno o superficie, representada en planos.

Requisitos para el registro del perito topógrafo

Artículo 240. El Perito topógrafo deberá registrarse ante la Dirección General, cumpliendo para ello con los requisitos siguientes:

- I. Presentación del formato único, expedido por la Dirección General debidamente completado con datos actualizados;
- II. Ser ciudadano mexicano por nacimiento o naturalización, y en caso de ser extranjero, tener la autorización legal correspondiente para ejercer la profesión en el territorio nacional;
- III. Cédula Profesional en copia y original para cotejo, que lo acredite como profesionista Arquitecto, Ingeniero Civil y/o Ingeniero Arquitecto;
- IV. Acreditar experiencia en procedimientos para establecer la posición de un punto referente a la superficie de la tierra, tanto en geodesia como en topografía, así como en la planeación, organización, dirección y ejecución en la áreas de geomática, sistemas de información geográfica, cartografía, geodesia, topografía, fotogrametría y ciencia afines, con el objeto de establecer el marco geográfico y geométrico de referencia en todos los proyectos en que se apliquen estas disciplina en los términos del artículo 388 párrafo segundo del Código Territorial;
- V. Presentar por escrito y firmado, su currículum vitae;
- VI. Demostrar ante la Dirección General y el Comité Técnico, en los casos en que lo requieran, conocimientos sobre el contenido y aplicación del presente ordenamiento, Manuales Técnicos y Normas Técnicas aplicables a la materia profesional;

- VII. Dos fotografías tamaño infantil; y,
- VIII. Estar domiciliado en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, por lo menos dos años anteriores a la solicitud, presentando la constancia de residencia correspondiente emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.

Otros requisitos

Artículo 241. Los requisitos establecidos para el registro del Proyectista Arquitectónico, Proyectista Estructural, Perito Topógrafo, y del Corresponsable en Restauración serán independientes de aquellos otros que puedan solicitar diversas dependencias federales, estatales u organismos no gubernamentales para la realización de otros proyectos.

Plazo de respuesta de la Dirección General

Artículo 242. La Dirección General resolverá sobre la solicitud del registro, en un término no mayor a treinta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la misma; previa substanciación del procedimiento que se establece en el presente Reglamento para el registro del DRO.

Vigencia del registro

Artículo 243. El registro como Proyectista Arquitectónico, Proyectista Estructural, Perito Topógrafo y Corresponsable en Restauración, tendrá una vigencia de dos años, el cual podrá refrendarse por iguales periodos, previa solicitud presentada por escrito del interesado, con quince días hábiles de anticipación a su vencimiento, en caso de no presentarla, su registro será cancelado.

Refrendo

Artículo 244. Para el refrendo bianual como Proyectista Arquitectónico, Proyectista Estructural, Perito Topógrafo y Corresponsable en Restauración, deberá presentar a la Dirección General, los siguientes requisitos:

- I. Formato único, expedido por la Dirección General debidamente completado con datos actualizados; y,
- II. Documentos que acrediten cursos o curso de actualización por 40 horas emitido por colegios de profesionistas, instituciones de educación tecnológica o superior y/o cámaras empresariales.

Participación en la gestión de fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 245. El perito topógrafo, podrá intervenir en su materia para el proceso de gestión de fraccionamientos y desarrollos en condominio que establece el presente Reglamento.

Prestación de servicios

Artículo 246. El proyectista arquitectónico, el proyectista estructural, el perito topógrafo y el Corresponsable en Restauración, podrán ser contratados directamente por el propietario o poseedor a efecto de participar en la planeación, diseño y estudios necesarios para un proyecto u obra, siempre y cuando ello no implique la ejecución de los mismos, pues en tal caso deberá realizarse bajo la responsiva de un DRO, de conformidad con la norma técnica municipal en materia de construcciones.

Responsabilidad de los corresponsables con el DRO

Artículo 247. Los corresponsables y los corresponsables en restauración que hayan sido contratados por los DRO, tendrán responsabilidad directa únicamente con los contratantes, de manera tal que, ante la Dirección General, los únicos responsables de la obra o proyecto, serán los mismos DRO.

Cuando en la planeación, diseño y estudios de un proyecto participen, el proyectista arquitectónico, el proyectista estructural, el perito topógrafo y el corresponsable en restauración, estos serán los únicos responsables ante la Dirección General.

Obligaciones de los proyectistas y el topógrafo

Artículo 248. Cuando en la planeación, diseño y estudios de un proyecto participen, el proyectista arquitectónico, el proyectista estructural, el perito topógrafo y el corresponsable en restauración, sin la intervención de un DRO, estos tendrán las obligaciones siguientes:

- I. Observar lo dispuesto por el presente Reglamento y demás normativa aplicable al proyecto que realiza;
- II. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;
- III. Aplicar las condicionantes del Programa Municipal y las normas técnicas municipales aplicables proyecto para el proyecto que diseñe, que deberá citar en la memoria descriptiva y normativa que acompañará al proyecto;
- IV. Diseñar o proyectar en función de los usuarios, a las condiciones de habitabilidad y el permiso de uso de suelo autorizado;
- V. Diseñar o proyectar tomando en cuenta los posibles impactos que ocasione la construcción de su proyecto al interior y al exterior de la edificación una vez concluida, para que sean mínimos y mitigables;
- VI. Promover en sus proyectos, acciones de sustentabilidad y aprovechamiento de los recursos naturales, con propuestas para la eficacia y moderación del consumo de energía; teniendo como objetivo minimizar el impacto ambiental de las construcciones;
- VII. Entregar los planos, memoria, estudios y dictámenes de otras dependencias, para que el propietario o poseedor obtenga el permiso de construcción;
- VIII. Contar con experiencia, conocimientos, capacidad, seriedad y responsabilidad que los proyectos demanden;
- IX. Suscribir los planos, proyectos, memoria, estudios y demás documentos que elabore; y,
- X. Otorgar su servicio profesional.

Capacidad de los corresponsables

Artículo 249. Los corresponsables y corresponsables en restauración que sean contratados por los DRO, deberán contar con experiencia, conocimientos, capacidad, seriedad y responsabilidad que los proyectos demandan y tendrán las obligaciones que se consignan en el contrato de prestación de servicios respectivo, así como las que se deriven del presente Reglamento y demás normativa aplicable al proyecto en el que participen.

Terminación de funciones

Artículo 250. Las funciones del corresponsable y corresponsables en restauración terminarán cuando se otorgue el permiso correspondiente.

El término de las funciones como corresponsable, no le exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativo que pudiera derivarse de su intervención profesional.

Cantidad de corresponsables en las obras

Artículo 251. Las obras de construcción a que se refiere este ordenamiento, podrán contar con la cantidad de corresponsables y/o corresponsables en restauración que éstas requieran de acuerdo a sus características, y sólo podrán realizar proyectos afines a su profesión o especialidad.

CAPÍTULO IV DEL PROPIETARIO O POSEEDOR

Propietario o poseedor como DRO

Artículo 252. Cualquier propietario o poseedor, podrá fungir como DRO y/o corresponsable, siempre y cuando reúna los requisitos de registro que establece el presente Reglamento y lo manifieste por escrito ante la Dirección General; en tal caso, tendrá las mismas obligaciones y responsabilidades que se establecen para estas figuras.

En estos casos, la planeación y/o ejecución de la obra será responsabilidad directa del propietario o poseedor, por lo que deberán tomar las precauciones, adoptar las medidas técnicas y realizar los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como para evitar todos los daños o perjuicios que directa o indirectamente pudiera causar la ejecución de la obra.

Obligación de obras de urbanización

Artículo 253. Cuando el propietario de un predio requiera de un permiso de construcción y/o autorización de uso y ocupación, previstos en la Línea de Gestión Urbana para los Usos no Habitacionales, tendrá como obligación realizar las obras necesarias para la urbanización de los frentes de su inmueble que colinde a la vía pública, conforme al presente ordenamiento y acatando las especificaciones de la Dirección de Obras.

TÍTULO X DE LA LÍNEA DE GESTIÓN URBANA PARA LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

SECCIÓN PRIMERA CARACTERÍSTICAS GENERALES

Especificaciones para las obras de urbanización

Artículo 254. Los proyectos de fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como las obras de urbanización, deberán sujetarse a las especificaciones técnicas establecidas por la Dirección General, la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la Dirección General de Movilidad y Transporte, la Dirección General de Sustentabilidad, la JAPAMI y la CFE, en cuanto a:

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

Proyecto de diseño urbano

Artículo 255. Los desarrolladores deberán atender al Código Territorial, al presente Reglamento y a las normas técnicas municipales aplicables, para proyectar la distribución de lotes, viviendas, departamentos o locales y su

agrupamiento en manzanas o edificios; la localización de áreas de equipamiento urbano, áreas verdes y espacios abiertos destinados para recreación; el trazo de calles, avenidas y andadores, cruceros y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio, así como la señalización y mobiliario urbano.

Responsiva previa del corresponsable urbano

Artículo 256. El diseño de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, deberán autorizarse previa responsiva de un perito urbano, quien debe verificar el cumplimiento de todas y cada una de las especificaciones técnicas que establezcan las Dependencias, Entidades y aquellas que se señalen en el Código Territorial y en el presente ordenamiento.

Áreas de donación

Artículo 257. Las áreas de donación que sean entregadas en propiedad al Municipio, estarán ubicadas y distribuidas estratégicamente atendiendo a las necesidades del propio desarrollo y de la zona en que se ubique. Las áreas de donación destinadas a equipamiento que entregue el desarrollador al Municipio deberán estar urbanizadas.

El desarrollador deberá de contemplar el proyecto y la colocación de alumbrado público dentro de las áreas verdes de donación que garanticen las condiciones mínimas de iluminación y de seguridad, validadas por la Dirección de Servicios.

Cuando se trate de área de donación asignada como área verde, ésta deberá estar forestada previa a la entrega recepción de las obras y contar con un sistema de riego en los términos que se definan en la autorización de impacto ambiental correspondiente.

Asimismo, cuando el fraccionamiento se desarrolle en una superficie de hasta una hectárea, el área de donación será en una sola porción. Cuando la superficie en la que se lleve a cabo el fraccionamiento sea mayor a una hectárea, la Dirección General determinará, las porciones en que el desarrollador entregará dicha área de donación.

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

Predios en zonas de uso forestal

Artículo 258. Para los predios que de acuerdo al Plano de Zonificación del Programa Municipal se encuentren en Uso Forestal (FO), la Dirección General, conforme a lo establecido en el Código Territorial determinará el porcentaje que podrá considerar como área verde, ello de acuerdo a las características del desarrollo y al proyecto de diseño urbano que presente el desarrollador.

Estudio de equipamiento urbano

Artículo 259. La Dirección General determinará la ubicación y el polígono de las áreas de dotación de equipamiento urbano conforme a los porcentajes establecidos en el Código Territorial y el presente Reglamento, previo estudio que deberá presentar el desarrollador, el cual deberá contener las siguientes especificaciones:

- I. Análisis de 750 metros radiales, a partir del contorno del predio a desarrollar, para lo cual deberá tomarse en cuenta de los desarrollos habitacionales contiguos, el tipo de fraccionamiento y los elementos geográficos y topográficos existentes; exceptuando a los fraccionamientos y desarrollos en condominio de tipo habitacional popular o de interés social y medio, en donde el análisis radial a considerar será de 500 metros, lo anterior con el fin de garantizar la cobertura del equipamiento urbano básico en materia educativa, cultural, recreativa y deportiva;

- II. Identificar el equipamiento existente, el número de áreas de donación que tienen los desarrollos con sus usos, revisión de áreas verdes, de equipamiento básico y del equipamiento zonal;
- III. Planeación del equipamiento dentro del desarrollo, como el tipo de desarrollo, densidad de población, características del desarrollo, tipo de vivienda, dosificación y distribución de las áreas de donación y requerimiento de equipamiento; y,
- IV. Un apartado de conclusiones, que incluya una propuesta para garantizar la cobertura de equipamiento urbano, que permitan brindar el servicio a los habitantes de los fraccionamientos y desarrollos en condominios, tomando en consideración los apartados señalados en las fracciones que anteceden.

Determinación del destino de equipamiento urbano

Artículo 260. Para la determinación del destino de las áreas de dotación de equipamiento urbano de jerarquía regional, estatal o intermedia, la Dirección General deberá solicitar previamente al IMPLAN el dictamen de dotación de equipamiento urbano existente, de conformidad con el Programa Municipal.

Obras e instalaciones de los fraccionamientos

Artículo 261. Los fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo, a excepción de los de urbanización progresiva, deberán contar con las siguientes obras e instalaciones:

- I. Vialidades;
- II. Red de agua potable;
- III. Red de drenaje y alcantarillado;
- IV. Sistema para la conducción de aguas pluviales, indicando su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir;
- V. Red de energía eléctrica, alumbrado público y preparación para acometidas domiciliarias;
- VI. Pavimentación;
- VII. Guarniciones diseñadas para el acceso vehicular a las banquetas;
- VIII. Banquetas;
- IX. Rampas para personas con discapacidad;
- X. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- XI. Áreas verdes forestadas y equipadas; y,
- XII. Señalización vial.

Vialidades de la traza

Artículo 262. Las vialidades que integran el sistema vial municipal deben tener las siguientes características:

- I. La traza se establecerá en función de los puntos cardinales y debe atender a los lineamientos considerados en el Programa Municipal;
- II. La sección transversal se determinará de conformidad con el Código Territorial y el presente Reglamento;

- III. El destino primordial, que es la circulación de vehículos en alta y baja velocidad, así como los sistemas de transporte público, ciclovías y andadores peatonales;
- IV. Las demás características que determinen otras autoridades municipales, en los términos del Código Territorial y del presente Reglamento;
- V. Las vialidades urbanas de los centros de población se clasifican en:
 - a) Vías primarias: Aquéllas con una sección igual o mayor a cuarenta metros, pero inferior a sesenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con camellón central, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que conforman una red de comunicación vial integral en los centros de población;
 - b) Vías secundarias: Aquéllas con una sección igual o mayor a veinte metros, pero inferior a cuarenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con o sin camellón central, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que se encuentran conectadas con las vías primarias, conformando una red de comunicación vial integral entre las diferentes zonas que conforman los centros de población;
 - c) Vías colectoras: Aquéllas con una sección igual o mayor a quince metros, pero inferior a veinte metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que se encuentran conectadas con las vías secundarias, formando parte de una red de comunicación vial integral entre las diferentes zonas que conforman los centros de población; y,
 - d) Calles: Aquéllas con una sección igual o mayor a once metros, pero inferior a quince metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, que permiten el acceso vial a los predios, lotes o inmuebles colindantes, y que se encuentran conectadas con las vías colectoras.
- VI. Las calles deben tener las siguientes características:
 - a) Calles Locales: Calles que permitirán el acceso vial a los lotes individuales dando continuidad al interior de un barrio o colonia y conectando así mismo al sistema vial secundario, con las siguientes características:
 - 1. En los fraccionamientos residenciales tipo A, B o C, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 7 metros y su sección transversal de paramento a paramento, tendrá un mínimo de 12 metros;
 - 2. En los fraccionamientos comerciales, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 14 metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de 19 metros;
 - 3. En los fraccionamientos industriales, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 14 metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de 19 metros;
 - 4. En los fraccionamientos de interés social o de habitación popular, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 7 metros y una sección transversal de paramento a paramento con un mínimo de 11 metros;

5. Sólo se permitirán en un sólo sentido de circulación; y,
 6. Cuando dividan dos o más tipos de desarrollos deberán contemplar la sección mayor dependiendo del desarrollo que se trate.
- b) Calles Cerradas: La vialidad destinada para el tránsito peatonal y vehicular, que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, previendo un solo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras calles, con las siguientes características:
1. Tendrán un arroyo vehicular de un mínimo de 9 metros en doble sentido de circulación, y su sección transversal de paramento a paramento será de 13 metros;
 2. En los fraccionamientos industriales tendrán una longitud máxima de 120 metros y un retorno de 32 metros de diámetro como mínimo de guarnición a guarnición;
 3. En los demás tipos de fraccionamientos tendrán una longitud máxima de 90 metros lineales y un retorno en forma de "T" perpendicular a la vialidad o de forma circular con un diámetro de 21 metros como mínimo de guarnición a guarnición; y,
 4. Sólo se permitirán en aquellos casos en que la Dirección determine su conveniencia, atendiendo tanto a la propuesta del diseño urbano del desarrollo, como a la movilidad vial de la zona.

Banquetas de los sistemas viales

Artículo 263. Todas las banquetas de los sistemas viales antes mencionados deberán tener como mínimo una sección de 2 metros y deberán incluir un área ajardinada equivalente a una tercera parte del ancho total de las mismas como mínimo y un 50 % como máximo, una guarnición de hasta 0.50 metros tipo "pecho de paloma" para acceso vehicular, así como un área de circulación peatonal con la superficie restante.

Sin perjuicio de lo que se establece en el párrafo anterior, la Dirección de Obras podrá valorar, por si o bien a petición del desarrollador, otros tipos de diseños de banquetas, sin que la sección de la banqueta pueda ser de menores dimensiones a lo establecido en el párrafo anterior.

Asimismo, los desarrolladores deberán prever en su diseño urbano, un sistema de rampas para que, en su ejecución, las personas con discapacidad cuenten con facilidades para su desplazamiento en banquetas, cruces de vialidades y áreas a desnivel; la longitud y ancho mínimos será de un metro, debiendo contar con superficies antiderrapantes, y la señalización adecuada para su protección.

Motivos de acceso

Artículo 264. Se permitirán motivos de acceso, siempre y cuando se cumpla las condicionantes:

- I. Los desplantes de los motivos de acceso no serán considerados como áreas de donación;
- II. Que la superficie de desplante del motivo de acceso se escribure a favor del Municipio y que el cuidado, mantenimiento y conservación corran a cuenta del desarrollador durante el desarrollo del proyecto, garantizando su mantenimiento hasta la entrega recepción del mismo, al Municipio;
- III. Que las instalaciones permitan el libre tránsito vehicular y peatonal;
- IV. Respeten un radio de giro interior de 9 metros como mínimo en el acceso y salida vehicular, o en su caso a lo que se derive del dictamen de impacto vial;
- V. Cuenten con un arroyo vehicular que incluya el sobre ancho de la vialidad producto del radio de giro;

y,

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

Tratándose de desarrollos en condominio, los motivos de acceso deberán atender a las condicionantes antes señaladas, a excepción de lo establecido en la fracción II del presente artículo, así como las que, en su caso, le señale el dictamen de impacto vial; en este supuesto, las instalaciones se ubicarán a una distancia mínima de 5 metros hacia el interior del predio con respecto al paramento perpendicular de la vialidad pública y carriles de desaceleración y aceleración en la vía de acceso.

Autorización de casetas de control de acceso

Artículo 265. Se autorizará la colocación de casetas de control de acceso en los fraccionamientos y desarrollos en condominio siempre y cuando el desarrollador cumpla con las condicionantes siguientes:

- I.** Se otorgará únicamente el visto bueno de las casetas de acceso para vialidades cuya clasificación sea de tipo terciaria y/o local, las cuales estén constituidas como un circuito vial y que la vialidad no sea continuación de otra calle interna o externa del fraccionamiento;
- II.** El área donde se desplante y se ubique la caseta deberá de considerarse como área de servicio en el Dictamen de proyecto de Diseño Urbano, de tal manera que no esté constituido como vía pública y tampoco podrá desplantarse en área de donación; el motivo de acceso, la caseta o pluma de acceso deberá ser escriturada por el Desarrollador en favor del Municipio, y se otorgará en administración a favor del Comité de Participación Ciudadana del desarrollo, en el entendido de que éste se hará cargo de su cuidado y mantenimiento, y si no lo aceptase, la Dirección General removerá la pluma de acceso y/o caseta de control;
- III.** Deberá garantizar que en las banquetas se consideren las rampas, así como el libre tránsito para las personas con capacidades diferentes;
- IV.** Se deberá garantizar en todo momento la libertad de tránsito, ante ello, el desarrollador deberá realizar las medidas necesarias para que cualquier persona pueda ingresar y transitar, ya sea en su vehículo o caminando, dentro del fraccionamiento, lo anterior a fin de no violar los derechos humanos previstos los artículos 11, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; para ello y si hubiere alguna persona encargada de la seguridad del fraccionamiento que se ubique en la caseta de vigilancia, deberá permitir el libre paso a cualquier persona, llevando un registro de personas y vehículos que ingresen, siendo que no deberá requerirles documentación;
- V.** Las vialidades externas e internas y las áreas de donación que por su ubicación se encuentren dentro del fraccionamiento seguirán siendo propiedad del Municipio y cualquier persona podrá acceder a ellas;
- VI.** La autorización de una caseta de vigilancia y/o control de acceso en el fraccionamiento, será vigente hasta en tanto la Dirección General decida revocarla, previa substanciación del procedimiento correspondiente, por lo que quien las tenga bajo su responsabilidad deberá proceder a su retiro inmediato;
- VII.** De existir alguna inconformidad o queja justificada con respecto al funcionamiento u operación de la caseta de vigilancia y plumas de control de acceso, el Comité de Colonos de Participación Ciudadana deberá presentar a la Dirección General, el acuerdo tomado en Asamblea General, mismo que será analizado por dicha dependencia para determinar lo procedente; y,
- VIII.** Para fraccionamientos concluidos y/o municipalizados, este trámite podrá ser realizado a través del comité de colonos de participación ciudadana reconocidos ante la Dirección General de Desarrollo

Social y Humano.

No se permitirá la colocación de elementos diferentes a los señalados en este artículo que obstruyan el libre tránsito.

Incumplimiento de instalación de motivo de acceso y/o caseta de control

Artículo 266. Deberá retirarse el motivo de acceso y/o la caseta de control de acceso, cuando se incumplan alguna de las condicionantes y lineamientos señalados en el artículo anterior, o cuando así lo ordene alguna autoridad municipal competente, previa sustanciación del procedimiento correspondiente.

Ubicación de las instalaciones para los servicios en banquetas

Artículo 267. Las instalaciones para la prestación de los servicios en banquetas y arroyo vehicular se ubicarán de la siguiente manera:

- I. A partir del paramento y en una franja de 60 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 90 centímetros medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado de la banqueta, o las dimensiones de zanja que marque el proyecto autorizado por la JAPAMI, se ubicará la red de distribución de agua potable;
- II. Contigua a la anterior, en una franja de 30 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 90 centímetros medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado de la banqueta, o las dimensiones de zanja que marque el proyecto autorizado por la CFE, se ubicará la red de distribución de energía eléctrica;
- III. Contigua a la anterior, en una franja de 30 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 60 centímetros, medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado de la banqueta, se ubicará la red de telecomunicación y/o fibra óptica regulada y autorizada por la instancia ejecutora, independientemente de la introducción de fibra óptica que se coloque en la etapa de urbanización de las vialidades, el desarrollador deberá de colocar en esta misma zanja dos tubos de Pvceed .20 de 2 pulgadas de diámetro para la introducción futura de infraestructura;
- IV. Colindante con el área ajardinada en dirección al paramento y en una franja de 30 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 40 centímetros, medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado de la banqueta, se ubicará la red de alumbrado público;
- V. Por debajo de la guarnición en una franja de 65 centímetros de ancho máxima, y a una profundidad mínima de 80 centímetros medida comprendida, entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado del arroyo vehicular, se ubicará la red de distribución de gas, para el relleno de la zanja deberá de emplearse mortero fluido con resistencia mínima de 80 kg/cm² hasta el nivel de desplante de la capa del arroyo vehicular;
- VI. La red de drenaje sanitario deberá instalarse:
 - a) En el centro del arroyo vehicular, a una profundidad mínima de 90 centímetros medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado del arroyo vehicular, tratándose de vialidades de un solo cuerpo; y,
 - b) En el centro del carril colindante con la banqueta, en vialidades de dos o más cuerpos.
- VII. La red de drenaje pluvial deberá instalarse bajo la superficie de rodamiento del arroyo vehicular, a una profundidad mínima de 90 centímetros medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado del arroyo vehicular.

En el caso de las fracciones de la I a la V de este artículo, podrán instalarse ductos unidos por registros y en todo caso deberá avalarse la propuesta de diseño por la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la JAPAMI y la CFE en el ámbito de sus competencias.

Las instalaciones a que se refieren las fracciones de la I a la V de este artículo deben estar señalizadas conforme a las NOM correspondientes. Asimismo, la ubicación de los sistemas de medición será la que señalen la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la JAPAMI y la CFE en el ámbito de sus respectivas competencias. En su caso, deberán colocarse en un murete de resguardo.

Las medidas señaladas en este artículo, son las mínimas requeridas y quedarán sujetas a lo que dictaminen la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la JAPAMI, la CFE y demás autoridades en la materia.

Las instalaciones en vía pública relativas a telefonía, gas natural y demás servicios no previstos en el presente artículo, deberán ser subterráneas y cumplir con las NOM vigentes, siendo la Dirección de Obras, la responsable de la autorización del diseño.

Una vez formalizada la entrega - recepción las obras de urbanización relativas a las banquetas y arroyo vehicular no podrá ser autorizada la instalación subterránea de los servicios a que se refiere el párrafo anterior, salvo que el organismo ejecutor otorgue a favor del Municipio una fianza que garantice la reparación de las obras que puedan sufrir algún daño.

Quedan excluidas de lo establecido en el párrafo anterior, las reparaciones que resulten necesarias de los servicios básicos ya existentes.

Instalaciones de la red eléctrica

Artículo 268. En los fraccionamientos, los transformadores de la red de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público, podrán instalarse en superficies que den frente a la vía pública. No deben invadir la banqueta o arroyo peatonal y dicha superficie deberá escriturarse a favor del Municipio.

El proyecto urbano aprobado en la traza deberá asegurar la ubicación adecuada de la infraestructura requerida de acuerdo al diseño urbano del desarrollo propuesto.

En este caso, las superficies que ocupen éstos transformadores serán consideradas áreas de servicio, debiendo identificarse como tal en la entrega que realice el desarrollador respecto de las obras de urbanización y vías públicas.

En el permiso de venta se determinarán los lotes que sufrirán alguna variación en cuanto a su superficie, con motivo de lo dispuesto en el presente artículo.

Estructura vial de la movilidad no motorizada

Artículo 269. La estructura vial para la movilidad no motorizada en las vialidades urbanas, se conformará de áreas de uso preferencial para peatones y ciclistas y estará integrado de la siguiente manera:

- I. Los andadores: Vialidad destinada únicamente para el uso de peatones y con restricción para la circulación de vehículos, para dar acceso a los lotes o viviendas de los fraccionamientos y áreas privativas tratándose de condominio.
 - a) No podrán ser tomados como áreas verdes; áreas de estacionamiento, áreas privativas o libres en condominio, ni tampoco como áreas de donación;
 - b) No podrán transitar vehículos motorizados salvo los de emergencia. Su prioridad es peatonal; y,
 - c) Tendrán una sección transversal mínima de 5 metros de paramento a paramento cuando no cuenten con área ajardinada.

- II. Las Ciclovías: Deberán formar una red para el desplazamiento seguro de los ciclistas.
- a) Tendrán una sección transversal mínima de 1.50 metros por sentido de circulación;
 - b) Deben ubicarse dentro de parques o espacios públicos y/o restricciones federales como ríos y arroyos reconocidos en el Programa Municipal; y,
 - c) Cuando se ubiquen dentro del sistema vial primario y secundario podrán ubicarse colindantes a las banquetas y/o sobre camellones siempre que éste cuente con sección igual o mayor a 5 metros.

Consideración de la estructura vial en el proyecto de diseño urbano

Artículo 270. El proyecto de diseño urbano de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, deberá respetar la estructura vial existente en los desarrollos colindantes y la establecida en los mecanismos para la instrumentación del Programa Municipal vigente.

Asimismo, deberá considerar una longitud máxima de 180 metros lineales para las manzanas, excepto en los fraccionamientos campestres, industriales y agropecuarios, en los que podrán tener una longitud máxima de 380 metros lineales. No se exigirá la continuidad de vialidades ni la longitud de las manzanas cuando exista un elemento físico o natural que la impida.

Radio de giro en las esquinas de los proyectos

Artículo 271. En el diseño de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, se deberá dejar previsto en las esquinas de las manzanas, el radio de giro adecuado para la circulación de los vehículos que contemple el proyecto el cual será calculado en la Autorización de Impacto Vial de acuerdo al diseño del sistema vial.

Localización de postería, señalamientos e indicadores

Artículo 272. La postería del alumbrado público, señalamientos, indicadores o letreros de cualquier otro tipo, deberá ubicarse en las áreas ajardinadas de las banquetas, sin obstaculizar el área de circulación de peatones ni de los vehículos.

Cálculo de servicios hidráulicos

Artículo 273. Los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado sanitario, deberán ser calculados de acuerdo a la población proyectada, con base en el número de lotes reales autorizados y considerándose una población de acuerdo al promedio de ocupantes por vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Para los efectos del cálculo técnico del proyecto, la capacidad mínima de las instalaciones se debe calcular de acuerdo al valor máximo del rango de densidad de población que corresponda a la zona de ubicación del desarrollo, conforme a lo establecido en la aprobación de la traza correspondiente, así como a los mecanismos para la instrumentación del Programa Municipal, conjunta o indistintamente con las normas dictadas por la Dirección General y la JAPAMI.

Espesores y tipos de capas de rodamiento

Artículo 274. La capa de rodamiento para los sistemas viales primario y secundario será de concreto hidráulico. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Obras podrá autorizar, de manera excepcional y mediante un dictamen técnico que así lo sustente, que se utilice otro tipo de pavimento, siempre y cuando el diseño de éste, garantice una vida útil mínima de 20 años.

Las características y espesores de las capas que conformen la estructura de pavimento, se determinarán a partir de los estudios de geotecnia y diseño de pavimento presentados por el desarrollador, el cual deberá ser avalado por parte de la Dirección de Obras. El criterio para la autorización de una determinada estructura de pavimento, se basará en el cumplimiento de adecuadas características de resistencia, durabilidad,

comportamiento y seguridad.

Espesores mínimos y tipos de capas de rodamientos

Artículo 275. El espesor mínimo y la resistencia para la capa de rodamiento de las vialidades que conforman el sistema vial terciario será el que autorice la Dirección de Obras.

En el caso del sistema vial alternativo la capa de rodamiento podrá ser de cualquier tipo de material aprobado por la Dirección de Obras.

Tipos de pavimentos en fraccionamientos de vivienda de interés social

Artículo 276. Tratándose de fraccionamientos de vivienda de interés social, se podrán autorizar pavimentos en asfalto, mediante un dictamen técnico que así lo sustente, en el mayor número de vialidades que así lo permitan, a excepción de las vialidades tipo primaria y secundaria. Además, la duración de la calidad de estos pavimentos no podrá ser menor a 10 diez años.

Guarniciones en los sistemas viales

Artículo 277. En todos los sistemas viales, las guarniciones serán de concreto hidráulico y las banquetas se construirán de ese mismo material o de cualquier otro tipo de pavimento que autorice la Dirección de Obras.

Sobre las guarniciones de las áreas de donación en favor del Municipio, se deberá marcar físicamente con una placa que señale toma domiciliaria, haciendo referencia a la ubicación de la toma domiciliaria que correspondan a los servicios descritos a continuación: agua, energía eléctrica, drenaje sanitario y drenaje pluvial.

Forestación en los proyectos de diseño urbano

Artículo 278. El desarrollador deberá plantar en el área del proyecto, un árbol por cada uno de los lotes, unidades, locales o viviendas que integren el proyecto de diseño urbano, además de los que se determinen en la Autorización de Impacto Ambiental respectiva.

La plantación de los árboles deberá efectuarse con las especies, y conforme a los términos, condiciones y especificaciones establecidos en la normativa municipal en materia de medio ambiente, así como en los programas y las normas técnicas en la materia que se expidan para tal efecto.

Clasificación de los diferentes tipos de desarrollos

Artículo 279. Para la construcción de los fraccionamientos a que se refiere el Código Territorial, se aplicarán en lo conducente los parámetros establecidos en el Título IV de la Zonificación, Usos y Destinos de Suelo de este Reglamento clasificándose los diferentes tipos de desarrollos conforme a su densidad, en los siguientes:

- I. Habitacional:
 - a) Residencial;
 - b) Campestre; y,
 - c) Habitacional Popular o Interés Social.
- II. Comercial o de Servicios;
- III. Turísticos, recreativos-deportivos;
- IV. Industrial;
- V. Agropecuarios; y,
- VI. Mixtos de usos compatibles.

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

Clasificación de los diferentes tipos de desarrollos en condominio

Artículo 280. En la construcción de los desarrollos en condominio a que se refiere el Código Territorial, se aplicarán en lo conducente los parámetros establecidos en el Título IV de Zonificación, Usos y Destinos de Suelo del presente ordenamiento, clasificándose los diferentes tipos de desarrollos en condominio conforme a su densidad, en los siguientes:

- I. Habitacional: HC, H0, H1, H2, H3 y H4;
- II. Comercial o de servicios: CS1, CS2 y CS3;
- III. Turístico: RE y PM;
- IV. Industrial: I1, I2 y I3; y,
- V. Agropecuarios.

Desarrollos habitacionales en condominio horizontal

Artículo 281. En los desarrollos en condominio horizontal de uso habitacional, se estará atendiendo a las disposiciones específicas establecidas en el Código Territorial.

Bajo esta modalidad no se podrá autorizar en zonas habitacionales cuyo uso sea para vivienda popular o de interés social.

Parámetros de los desarrollos mixtos

Artículo 282. En los desarrollos mixtos deberán respetarse los parámetros de densidad a que se refieren los artículos anteriores, y deberán ser compatibles en cuanto al uso y especificaciones técnicas establecidas en el Título IV de Zonificación, Usos y Destinos de Suelo de este Reglamento, según corresponda a cada tipo de desarrollo.

Diseño y ejecución de desarrollos industriales

Artículo 283. El diseño y ejecución de los fraccionamientos o desarrollos en condominio que se destinen a uso industrial, bajo el concepto de parques industriales, deberá realizarse cumpliendo con lo establecido en las NOM correspondientes.

Urbanización de vialidades colindantes a áreas de donación o áreas verdes

Artículo 284. Las vialidades colindantes a las áreas de donación para equipamiento y áreas verdes deberán ser urbanizadas por el desarrollador conforme a las especificaciones que se le establezcan en el permiso de urbanización o edificación.

Todas las vialidades que se le establezcan al desarrollador se señalarán al interior del proyecto a desarrollar, las cuales deberán urbanizarse en su totalidad e incluirse en el permiso de urbanización o edificación.

No se requerirá urbanizar vialidades fuera del proyecto a desarrollar, ni presentes ni futuras, a menos que el desarrollador presente en su proyecto lotes que den al frente de las mismas, o formen parte del acceso y/o salida del desarrollo, en este caso la Dirección General clasificará la colindancia con dichas vialidades con un

uso exclusivamente Habitacional (E), a excepción de los usos que presente el desarrollador desde su proyecto, siempre y cuando sean compatibles con el Programa Municipal.

Alcances de las factibilidades de servicios e infraestructura

Artículo 285. La aprobación que emitan las dependencias y entidades públicas con respecto a la factibilidad de servicios y su infraestructura, no constituye autorización alguna para la realización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio.

Compatibilidades de usos en localidades rurales

Artículo 286. Las localidades rurales son asentamientos ubicados fuera de la zona urbana, cuyos lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar, dentro del fondo legal que se haya determinado para el asentamiento humano, en donde su economía se basa principalmente en actividades del sector primario. Su traza se desarrolla de acuerdo a la topografía del terreno y al crecimiento natural de la población, el tamaño de los predios es variable derivado a la tipología y características propias de localidad.

Los usos compatibles en las localidades rurales son los siguientes:

- I. Comercio y servicio de intensidad mínima y baja,
- II. Taller familiar;
- III. Agroindustria de intensidad baja; y,
- IV. Equipamiento urbano vecinal y zonal.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS MESAS DE TRABAJO

Conformación de mesas de trabajo

Artículo 287. Para agilizar y facilitar la toma de decisiones en los trámites en materia de administración sustentable del territorio para la gestión de desarrollos habitacionales y actividades estratégicas de inversión de intensidad media y alta, se instalarán mesas de trabajo conformada por los servidores públicos adscritos a las dependencias y entidades del ámbito municipal con competencia en la materia. La coordinación de las mesas de trabajo estará a cargo de la Dirección General.

La Dirección General convocará a los representantes de los desarrolladores cuyos proyectos se vayan a analizar en la mesa de trabajo que corresponda, con la finalidad de solventar las observaciones que sobre sus proyectos pudieran tener las dependencias y entidades.

La convocatoria que emita la Dirección General deberá realizarse con al menos setenta y dos horas previo al desarrollo de la mesa de trabajo, en la cual se describirán los asuntos a tratar de acuerdo al orden del día para su desahogo y en su caso, los documentos que deban anexarse.

Integrantes de las mesas de trabajo

Artículo 288. La Dirección General determinará la integración de las mesas de trabajo con las dependencias y entidades municipales que considere pertinente, dependiendo de la naturaleza del proyecto que sea presentado para su análisis.

Deberán ser los titulares de las dependencias y entidades municipales, quienes funjan como integrantes de las mesas de trabajo o, en su defecto, aquellos servidores públicos que, de conformidad con el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, cuenten con las facultades para conocer el asunto.

Si el tema a tratar requiere la intervención de autoridades del orden estatal o federal, la Dirección General promoverá la participación de dichas instancias en las mesas de trabajo, a través de su Titular o de personal que designe, en su caso.

La Dirección General será la responsable de emitir la opinión técnica de las mesas de trabajo como resultado de las minutas levantadas en las reuniones correspondientes.

Objetivos generales de las mesas de trabajo

Artículo 289. Las mesas de trabajo tendrán como objetivos generales:

- I. Dar agilidad y solución a los diversos asuntos en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- II. Dar agilidad y solución a los diversos asuntos en materia de usos del suelo de actividades económicas de intensidad media y alta;
- III. Establecer los lineamientos de coordinación, participación y operación de las Dependencias y Entidades gubernamentales que participen;
- IV. Brindar apoyo técnico y seguimiento a la Dirección General en la aprobación de los desarrollos;
- V. Servir como foro de debate y de intercambio de ideas entre las Dependencias y Entidades gubernamentales con los desarrolladores;
- VI. Asesorar y apoyar a la Dirección General, en el mejor diseño y estandarización de los procesos de aprobación de desarrollos y actividades económicas de intensidad media y alta;
- VII. Apoyar a la Dirección General en la creación y evaluación de normas técnicas en materia del ordenamiento sostenible del territorio que sean de sus atribuciones, que faciliten y promuevan la sustentabilidad y el desarrollo urbano del Municipio; y,
- VIII. Las demás que se señalen como objetivos concretos de la mesa de trabajo que se instale.

Quienes participen de las mesas de trabajo previstas en el presente Capítulo, contarán con voz y voto en la discusión y toma de acuerdos.

Los acuerdos que en su caso se tomen en el desarrollo de las mesas de trabajo serán válidos y de carácter obligatorio para sus integrantes con el voto de la mayoría simple de los presentes. A excepción de aquellos que por la naturaleza del tema o por ministerio de ley, requieran de la aprobación del Ayuntamiento.

CAPÍTULO II DE LOS TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS, DESARROLLOS EN CONDOMINIO Y MIXTOS

SECCIÓN PRIMERA DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES

Fraccionamientos habitacionales

Artículo 290. Se consideran fraccionamientos habitacionales, aquellos que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en el Programa Municipal, 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 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, elevada esa cantidad al año.

Fraccionamientos de densidad baja

Artículo 291. Los lotes de los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo A de densidad baja (H1), deberán tener un frente no menor de 10 metros y una superficie no menor de 300 metros cuadrados, además de contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

Fraccionamientos de densidad media

Artículo 292. Los lotes de los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo B de densidad media (H2), deberán tener un frente no menor de 8 metros y una superficie no menor de 140 metros cuadrados y contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

Fraccionamientos de densidad alta

Artículo 293. Los lotes de los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo C de densidad alta (H3 y H4), deberán tener un frente no menor de 6 metros y una superficie no menor de 105 metros cuadrados y contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

**SECCIÓN SEGUNDA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN POPULAR,
DE INTERÉS SOCIAL**

Fraccionamientos habitacionales de tipo popular

Artículo 294. Se consideran fraccionamientos habitacionales de tipo popular aquellos conformados por viviendas o unidades cuyo monto, al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por once veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, elevada esa cantidad al año.

Fraccionamientos habitacionales de interés social

Artículo 295. Se consideran fraccionamientos habitacionales de interés social aquellos 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 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, elevada esa cantidad al año.

Lotes unifamiliares de habitación popular o de interés social

Artículo 296. Los lotes unifamiliares de fraccionamientos de habitación popular, de interés social de densidad alta (H3 y H4), deberán tener un frente no menor de 6 metros y una superficie no menor de 105 metros cuadrados.

Edificaciones y superficies por lote

Artículo 297. En los lotes a que se refiere esta sección, se podrán realizar dos edificaciones por cada lote, conforme a lo siguiente:

- I. En los fraccionamientos habitacionales populares o de interés social el lote debe tener un frente mínimo de 9 metros y una superficie mínima de 135 metros cuadrados y cada unidad debe contar con un frente mínimo de 4.50 metros y una superficie mínima de 67.50 metros cuadrados; y,
- II. En fraccionamientos de densidad alta, el lote debe tener un frente mínimo de 10 metros y una superficie mínima de 15 metros cuadrados y cada unidad debe contar con un frente mínimo de 5 metros y una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

En ambos casos cada vivienda deberá contar con un cajón de estacionamiento como mínimo, al igual que con obras, instalaciones y accesos independientes.

Conjuntamente con el permiso de venta, previo pago del impuesto de división para la individualización de las viviendas, el desarrollador deberá solicitar a la Tesorería Municipal la asignación de una clave catastral por cada una de las edificaciones que conforman el fraccionamiento, en la que se identificará cada unidad

dispuesta sobre el lote que les corresponda.

Así mismo, se permitirán construir hasta cuatro viviendas sujetas al régimen en condominio, cuando el lote tenga una superficie mínima de 180 metros cuadrados, se ubiquen en las zonas determinadas para este uso en el Programa Municipal y el proyecto de diseño urbano atienda a la densidad de población y, en su caso, al de vivienda establecidos en el mismo.

Participación del IMUVII

Artículo 298. Cuando se pretenda realizar este tipo de fraccionamientos bajo el proceso constructivo de urbanización progresiva, los desarrolladores deberán coordinarse con el IMUVII.

SECCIÓN TERCERA DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES

Fraccionamientos de industria ligera

Artículo 299. Los lotes de los fraccionamientos para industria ligera (I1) deberán tener un frente no menor de 10 metros y una superficie no menor de 300 metros cuadrados.

Fraccionamientos de industria mediana

Artículo 300. Los lotes de los fraccionamientos para industria mediana (I2) deberán tener un frente no menor de 15 metros y una superficie no menor de 600 metros cuadrados.

Fraccionamientos de industria pesada

Artículo 301. Los lotes de los fraccionamientos para industria pesada (I3) deberán tener un frente no menor de 20 metros, y una superficie no menor de 1000 metros cuadrados.

Cumplimiento ambiental de los fraccionamientos

Artículo 302. Los desarrollos industriales, cualquiera que sea su tipo, deberán ajustarse a la normativa en materia ambiental aplicable, a fin de que en ellos se controlen y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores, vibraciones y desperdicios contaminantes.

Obras de urbanización adicionales

Artículo 303. Además de las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento, todo fraccionamiento industrial deberá contar con lo siguiente:

- I. Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje pluvial, sanitario e industrial, y en su caso con una planta de pre-tratamiento de aguas residuales industriales;
- II. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, para uso industrial;
- III. Hidrantes contra incendios;
- IV. Caseta de vigilancia para seguridad pública;
- V. Deben realizarse las obras establecidas en las NOM correspondientes; y,
- VI. Las demás que determinen otros ordenamientos legales aplicables.

SECCIÓN CUARTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES

Fraccionamientos habitacionales campestres

Artículo 304. Se consideran fraccionamientos habitacionales de tipo campestres, aquellos 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 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, elevada esta cantidad al año.

Sus lotes tendrán como mínimo un frente de 20 metros, con una superficie no menor de 800 metros cuadrados; y cumplir con las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento.

Este tipo de fraccionamientos deberán contar con:

- I. Contar con fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución autónomas;
- II. Integrar su sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- III. Contar con red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público;
- IV. Prever con un sistema de escurrimiento pluvial de acuerdo a las pendientes naturales y demás obras que sean necesarias para el desalojo de aguas pluviales;
- V. Contar con camino de acceso que cumpla con las especificaciones que establezca la Dirección General en cuanto a pavimentación y alumbrado público;
- VI. Que las calles locales tengan un arroyo de circulación de 8 metros como mínimo y su sección transversal de paramento a paramento, de al menos 12 metros;
- VII. Contar con arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin; y,
- VIII. Aquellas que se encuentren previstas en el Programa Municipal.

SECCIÓN QUINTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS

Fraccionamientos agropecuarios

Artículo 305. Los fraccionamientos agropecuarios son aquellos que se ubican fuera de las áreas previstas para el crecimiento urbano; sus lotes serán destinados para actividades agropecuarias y deberán cumplir además de lo contemplado para las obras de urbanización, con lo siguiente:

- I. Que sus actividades sean predominantemente;
- II. Si se ubican en zona agrícola (AG), sus lotes deberán tener como mínimo un frente de 50 metros y una superficie no menor de 5,000 metros cuadrados;
- III. Los fraccionamientos que queden ubicados en área de conservación ecológica (CE), deberán tener como mínimo un frente de 50 metros y una superficie no menor de 3,500 metros cuadrados;
- IV. Contar con fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución, autónomas;
- V. Integrar su sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- VI. Contar con red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público;

- VII. Prever con un sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales;
- VIII. Que el camino de acceso que cumpla con las especificaciones que establezca la Dirección de Obras en cuanto a pavimentación y alumbrado público;
- IX. Que las calles locales deberán tener un arroyo de circulación de 8 metros como mínimo y su sección transversal de paramento a paramento tendrá como mínimo 13 metros;
- X. Contar con arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin; y,
- XI. Aquellas que se encuentren previstas en el Programa Municipal.

SECCIÓN SEXTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS TURÍSTICO, RECREATIVO - DEPORTIVOS

Fraccionamientos turísticos y recreativos-deportivos

Artículo 306. Los fraccionamientos turísticos, recreativo-deportivos son aquellos que se destinarán además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino de suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativo-deportivas que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas urbanizables, destinadas a este uso y deberán contar con lo siguiente:

- I. Áreas necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal y vehicular que permitan el acceso a las instalaciones recreativas y a cada uno de los lotes del predio; y,
- II. La distribución de las calles internas será de conformidad con la Autorización de Impacto Vial y, las áreas de estacionamiento, deberán cumplir con la norma de dotación especificada en el Título IV de la Zonificación, y usos y destinos de suelo de este ordenamiento.

SECCIÓN SÉPTIMA DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES O DE SERVICIOS

Fraccionamientos comerciales o de servicios

Artículo 307. Los fraccionamientos comerciales o de servicios además de las obras de urbanización previstas en este ordenamiento, deberán contar con lo siguiente:

- I. Sus lotes serán destinados exclusivamente para usos comerciales de venta al menudeo y al mayoreo, de almacenamiento y que no impliquen un proceso de transformación;
- II. Los lotes de un fraccionamiento comercial o de servicios de intensidad baja (CS1) deberán tener por lo menos 8 metros de frente y una superficie no mayor de 240 metros cuadrados;
- III. Los lotes de un fraccionamiento comercial o de servicios de intensidad media (CS2) tendrán por lo menos 20 metros de frente y una superficie no mayor de 1,000 metros cuadrados;
- IV. Los lotes de un fraccionamiento comercial o de servicios de intensidad alta (CS3) deberán tener por lo menos 20 metros de frente y una superficie mayor de 1,000 metros cuadrados;
- V. Área de carga y descarga;
- VI. Cajones de estacionamiento;

VII. Servicios sanitarios y de recolección de basura; y,

VIII. Hidrantes contra incendios.

SECCIÓN OCTAVA DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio

Artículo 308. La realización de los desarrollos a que se refiere este capítulo se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, en cuanto al régimen de propiedad en condominio, debiendo cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento y demás disposiciones legales de la materia.

Requerimiento de área para estacionamiento

Artículo 309. Los desarrollos en condominio, cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, lotes, locales, departamentos o unidades que los integren, deberán contar con los espacios para área de estacionamiento requeridos para las unidades privativas, de conformidad con el Título IV de la Zonificación, Usos y Destinos de Suelo de este Reglamento.

Forestación de áreas ajardinadas y arboladas

Artículo 310. Las áreas verdes deberán estar ajardinadas y arboladas de conformidad con lo establecido en la autorización de impacto ambiental presentada para la aprobación de traza.

El mobiliario urbano para estas áreas será propuesto por el desarrollador y aprobado por la Dirección General de Sustentabilidad.

Edificación de departamentos o viviendas con densidades y ubicación permitidas

Artículo 311. En los desarrollos en condominio habitacionales, no se podrán edificar un número de departamentos o viviendas que exceda la densidad de población establecida en el Título IV de la Zonificación, Usos y Destinos de Suelo del presente ordenamiento, de acuerdo a la zona de su ubicación, y al promedio de ocupantes por vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Requerimientos de áreas verdes y de uso común

Artículo 312. Los desarrollos en condominio deberán contar con áreas verdes y áreas de uso común, entendiéndose que la superficie de área verde será independiente del área de uso común. Dentro del mismo desarrollo, conforme al número de viviendas, lotes, locales, departamentos o unidades que los integren, de conformidad con lo siguiente:

- I. Para condominios verticales 7.30 metros cuadrados de área verde y 5.30 metros cuadrados de área de uso común, por cada unidad, cuando ésta cuente con una superficie menor a 80 metros cuadrados;
- II. Para condominios verticales 8.30 metros cuadrados de área verde y 6 metros cuadrados de área de uso común por cada unidad, cuando ésta cuente con una superficie igual o mayor a 80 metros cuadrados; y,
- III. Para condominios horizontales 9.70 metros cuadrados de área verde y 7.30 metros cuadrados de área de uso común por cada unidad.

Áreas de donación de los desarrollos en condominio

Artículo 313. Los desarrollos en condominio deberán otorgar el área de donación a favor de este Municipio de acuerdo a lo previsto en el artículo 416 del Código Territorial.

Áreas comunes

Artículo 314. Las superficies que se determinen en el proyecto como áreas de uso común y las áreas verdes, deberán considerarse como elementos o partes comunes del condominio, indicando para cada una su destino desde la propuesta del desarrollo en el proyecto.

Las áreas de donación deberán escriturarse en favor del Municipio e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, debiendo ubicarse de tal forma que se pueda acceder a ellas por la vía pública.

Acondicionamiento de las áreas de uso común

Artículo 315. Las áreas de uso común estarán acondicionadas conforme al tipo de desarrollo en condominio autorizado, debiéndose señalar tal característica en el proyecto del diseño urbano del conjunto, en la escritura constitutiva del régimen, así como en su reglamento y en las escrituras públicas que se realicen con motivo de enajenaciones subsecuentes.

Reglas de funcionamiento de los desarrollos en condominio

Artículo 316. Los desarrollos en condominio, además de las características señaladas en el artículo 413 del Código Territorial, deberán de atender las siguientes reglas de funcionamiento:

- I. Las vialidades internas deberán tener el tipo de sección que determine la Dirección de Fraccionamientos;
- II. Los desarrollos en condominio contarán con áreas de estacionamiento de acuerdo a la proporción establecida en el Título IV de la Zonificación, Usos y Destinos de Suelo de este Reglamento;
- III. En los desarrollos en condominio para uso comercial, se deberán instalar servicios sanitarios públicos;
- IV. Las instalaciones de agua potable deberán construirse de tal manera que permitan la prestación del servicio para cada una de las viviendas, locales, departamentos o unidades;
- V. Contarán con depósitos o contenedores de basura que deberán lindar con la vía pública, sin invadirla, con las dimensiones y características que dictamine la Dirección de Fraccionamientos; y,
- VI. Deberán existir espacios disponibles para estacionamiento de vehículos, de tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública o área de circulación enlazada con ésta, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.

Se podrá autorizar en zonas habitacionales de densidad alta H3 y H4 los desarrollos en condominio de tipo horizontal de interés social siempre y cuando no excedan de 150 unidades privativas.

Los desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional, no podrán realizarse en zonas habitacionales de densidad alta H3 y H4, cuyo uso sea para vivienda popular.

Asimismo, en este tipo de desarrollos no se permitirán unidades de propiedad privativa que tengan un frente y superficie menor a lo establecido en el lote tipo de la zona, de conformidad con las superficies establecidas en el Código Territorial.

Andadores en los desarrollos en condominio

Artículo 317. En los desarrollos en condominio de uso habitacional, se podrán construir andadores que sirvan de enlace entre las edificaciones.

Reglamento del condominio

Artículo 318. El interesado deberá adjuntar en el permiso de edificación, el reglamento del condominio

autorizado previamente por la Dirección de Fraccionamientos, elaborado con base a los lineamientos establecidos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, que contenga las normas de diseño urbano y el diseño arquitectónico, a las que se sujetarán las construcciones sobre los lotes que integren el desarrollo.

SECCIÓN NOVENA DE LOS DESARROLLOS MIXTOS

Intención de llevar a cabo un desarrollo mixto

Artículo 319. Cuando se pretenda llevar a cabo un desarrollo mixto, el interesado lo manifestará así desde la solicitud de aprobación de traza, debiendo precisar además en el proyecto de diseño urbano, el perímetro que corresponda a cada tipo de desarrollo. El uso entre los mismos deberá ser siempre compatible de acuerdo a la Tabla 1 de Compatibilidades Anexo único de este instrumento.

Aplicaciones particulares para cada tipo de desarrollo

Artículo 320. Para los desarrollos mixtos se aplicarán las disposiciones particulares para cada tipo de desarrollo que se establecen en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, el Código Territorial y el presente Reglamento, en la superficie que corresponda a cada uno de ellos.

CAPÍTULO III DE LA GESTIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

SECCIÓN PRIMERA DE LAS FASES DE GESTIÓN

Fases de gestión para el trámite para los fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 321. Para su gestión, los interesados deberán presentar lo siguiente:

- I. Constancia de Factibilidad emitida por la Dirección de Fraccionamientos;
- II. Permiso de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Fraccionamientos y Dictamen de Congruencia;
- III. Aprobación de traza emitida por la Dirección General;
- IV. Permiso de urbanización de fraccionamientos y/o permiso de edificación en el caso de desarrollos en condominio, ambos emitidos por la Dirección General;
- V. Constancia para constituir el régimen de condominio;
- VI. Permiso de venta, emitido por la Dirección General; y,
- VII. Recepción de las obras de urbanización y de equipamiento urbano.

Ninguno de los documentos señalados anteriormente constituye constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles a que se refieren, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Todos los estudios que la autoridad realice para determinar cualquier factibilidad, permiso, dictamen o autorización de un desarrollo cualquiera que sea el tipo, deberán tener por objeto analizar el impacto que este generaría sobre la materia a evaluar, considerando las variables que sean atribuibles únicamente al propio desarrollo.

Integración de la información

Artículo 322. Toda la información y documentación referente a este capítulo, deberá ser integrada y respaldada en archivo digital para entregarse a la Dirección General.

Responsabilidad y corresponsabilidad de los permisos

Artículo 323. Corresponde a la Dirección General y a la Dirección de Fraccionamientos, conocer y expedir las constancias, señaladas en las fracciones de la I a la VI; para la fracción VII deberá adjuntar el dictamen de obras de urbanización que expida la Dirección de Obras.

Incumplimiento de requisitos

Artículo 324. Cuando los particulares no cumplan con los requisitos que exige el presente Reglamento para la expedición de cada uno de los documentos citados en el presente capítulo, la Dirección General y la Dirección de Obras, conforme a sus atribuciones, requerirá al solicitante a fin de que, en un plazo de cinco días, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

Fraccionamientos y desarrollos en condominio no autorizables

Artículo 325. No se autorizarán fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando:

- I. No se cumplan los requisitos previstos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, el Código Territorial y el presente Reglamento;
- II. Se contravengan disposiciones de orden público; y,
- III. Se hayan proporcionado conjunta o indistintamente, datos o documentación falsa por parte del solicitante.

Regularización de fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 326. La Dirección General podrá autorizar la regularización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio que se hayan iniciado sin haber obtenido las autorizaciones o permisos previstos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, el Código Territorial y el presente ordenamiento, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan o de la responsabilidad penal o civil en que incurran.

Para tal efecto, el desarrollador deberá presentar un peritaje sobre las condiciones y características de las obras y construcciones realizadas o en proceso, avalado por un corresponsable en diseño urbano, además de la validación de la Dirección de Obras respecto de las obras de urbanización, a partir del cual la Dirección General, podrá autorizar el trámite que proceda a la situación que guarde el desarrollo.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD

Requisitos para la constancia de factibilidad

Artículo 327. Para el trámite de la Constancia de Factibilidad, se atenderá en lo conducente a lo establecido en la Sección Tercera del Capítulo II del Título VII relativo a la Línea de Gestión Urbana para los Usos no Habitacionales del presente Reglamento.

SECCIÓN TERCERA DEL PERMISO DE USO DE SUELO Y DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA

Proceso del Permiso de Uso de Suelo

Artículo 328. El permiso de uso de suelo deberá seguir el mismo proceso determinado en la sección primera del Capítulo III del Título VII del presente ordenamiento.

***Estudios de compatibilidad en zonas urbanizables y
en las zonas urbanizables para consolidación***

Artículo 329. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio que se encuentren en las zonas urbanizables y en las zonas urbanizables para consolidación consideradas en el Programa Municipal, deberán presentar los estudios de compatibilidad con la finalidad de iniciar el proceso de evaluación de la compatibilidad y en caso de proceder, la determinación de las condicionantes por parte de la Mesa de Trabajo.

**SECCIÓN CUARTA
DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA**

Requisitos para el análisis

Artículo 330. El proyecto de diseño urbano será analizado por la Dirección de Fraccionamientos, para lo cual el desarrollador deberá anexar la siguiente documentación:

- I. La propuesta de diseño urbano que identificará la distribución de áreas y la estructura urbana del desarrollo;
- II. El permiso de uso de suelo vigente, así como los dictámenes de las restricciones federales marcadas en el propio permiso;
- III. Comprobante de pago de derechos por revisión de proyecto;
- IV. El estudio de mecánica de suelos, que permita identificar la estabilidad del terreno; y,
- V. El inventario con memoria fotográfica de las especies existentes, en caso de que exista vegetación o árboles en el inmueble donde se pretenda edificar el fraccionamiento o desarrollo en condómino.

Información incompleta del trámite

Artículo 331. Cuando el proyecto de diseño urbano carezca de algún elemento o no adjunte los documentos solicitados por este Reglamento, se requerirá al desarrollador para que, en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente a su notificación, satisfaga los requerimientos y exhiba los documentos que al efecto le señale la Dirección de Fraccionamientos, apercibiéndole que, de no hacerlo, el proyecto se tendrá por no presentado.

Cumplimiento de los requisitos

Artículo 332. Si el proyecto de diseño urbano cumple con los requisitos y documentación solicitada por el presente Reglamento, la Dirección de Fraccionamientos deberá someterlo a consideración de los integrantes de la mesa de trabajo, en la sesión siguiente a que se convoque.

De las observaciones

Artículo 333. Los integrantes de la mesa de trabajo podrán emitir, en el ámbito de su competencia, observaciones sobre la viabilidad del proyecto de diseño urbano, el mismo día en que se les haya presentado para su consideración. En caso de resultar viable, la Dirección General emitirá opinión técnica al IMPLAN en un término no mayor a cinco días hábiles siguientes, para su análisis y dictaminación.

En caso de no resultar viable el proyecto de diseño urbano, el desarrollador deberá modificar el proyecto con el objeto de que cumpla con los requerimientos y atienda las observaciones de las dependencias y entidades que integran la mesa de trabajo le soliciten para dar cumplimiento a la normativa aplicable.

Subsanadas las observaciones y requerimientos, la Dirección General enviará el proyecto al IMPLAN, a fin de que este último pueda emitir el Dictamen de Congruencia a que hace alusión el presente Reglamento.

SECCIÓN QUINTA DE LA APROBACIÓN DE TRAZA

Requisitos para la aprobación de traza en fase de dictaminación

Artículo 334. Emitido el Dictamen de Congruencia por parte del IMPLAN, para la aprobación de traza, el desarrollador deberá presentar ante la Dirección de Fraccionamientos, un proyecto definitivo de diseño urbano del desarrollo, con el objeto de iniciar el trámite para la validación de los estudios y proyectos ejecutivos ante la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la JAPAMI y la CFE; el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Estar suscrito por el perito en diseño urbano;
- II. Respetar las restricciones y condicionantes señaladas en el permiso de uso de suelo en los casos que así lo considere la Dirección de Fraccionamientos;
- III. Proponer, en su caso, ajustes a las vialidades primarias;
- IV. Proponer la ubicación de las áreas de donación cumpliendo con los porcentajes que marca el Código Territorial y el presente Reglamento, especificando las áreas necesarias para el equipamiento urbano y las áreas verdes. Para ello, se buscará la distribución y dosificación adecuada de dichas áreas de donación, en función de las características urbanas del propio desarrollo y de la zona en donde se ubique;
- V. Proponer la distribución de lotes, viviendas, departamentos, o áreas y su agrupamiento en manzanas o edificios; la localización de áreas de equipamiento, áreas verdes y espacios libres para recreación; el trazo de calles, avenidas, andadores, cruceros y entronques deberán atender a la funcionalidad y al servicio que las mismas brindarán; así como la señalización y mobiliario urbano;
- VI. Tratándose de condominios que contemplen edificaciones se deberá adjuntar el reglamento del condominio que incluya el proyecto arquitectónico de las viviendas o locales tipo y en el que deberán señalarse las áreas verdes, de uso común y privativas;
- VII. Propuesta para la nomenclatura de calles y andadores;
- VIII. Indicar en un cuadro de áreas los datos generales del proyecto;
- IX. Indicar las secciones de las vialidades interiores y colindantes del proyecto;
- X. Estudio de mecánica de suelos, que permita identificar la estabilidad del terreno y la composición del mismo;
- XI. Indicar la simbología utilizada; y,
- XII. Archivo digital que además de las especificaciones técnicas establecidas en norma técnica de la materia, deberá contener lo siguiente:
 - a) La numeración de manzanas y predios siempre se realizará de forma ascendente y en números arábigos;
 - b) No se deberán repetir números de lotes en una manzana, ni números de manzanas en un mismo fraccionamiento; y,
 - c) Si el fraccionamiento se desarrolla por secciones o ampliaciones, se deberá dar continuidad a la numeración de manzanas de acuerdo al último proyecto autorizado.

Requisitos para la autorización de traza

Artículo 335. Concluida la fase de dictaminación, y a fin de continuar con la aprobación de traza, el interesado deberá adjuntar a su solicitud los siguientes documentos:

- I. Certificación de clave catastral respectiva;
- II. Autorización de impacto ambiental, en los casos previstos por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, el presente Reglamento y demás ordenamientos ecológicos municipales;
- III. Autorización de Impacto Vial;
- IV. Factibilidades de dotación de servicios emitidas por la JAPAMI y la CFE; y,
- V. Contrato de compraventa mediante el cual se acredite el acceso para conectar una obra, construcción, instalación, fraccionamiento o desarrollo en condominio con la red de comunicación vial de algún centro de población, en los términos del Código Territorial.

Análisis de la información

Artículo 336. La Dirección de Fraccionamientos deberá analizar la documental e información presentada por el desarrollador y una vez que se reúnan todos los requisitos, deberá resolver sobre la aprobación de traza del fraccionamiento o desarrollo en condominio en un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a la recepción de su solicitud.

En la aprobación de traza, la Dirección de Fraccionamientos establecerá las obligaciones y alcance de las obras de urbanización y de edificación para el caso de desarrollos en condominio, que el desarrollador deberá ejecutar.

Requerimiento de información faltante

Artículo 337. Si del análisis realizado por la Dirección de Fraccionamientos, el solicitante no cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 334 y 335 del presente Reglamento, se le requerirá por escrito dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, a fin de que en un plazo de treinta días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

Solicitud del permiso de urbanización o de edificación

Artículo 338. Una vez obtenida la aprobación de la traza, el desarrollador deberá de solicitar por escrito ante la Dirección de Fraccionamientos, el permiso de urbanización o de edificación.

Afectaciones derivadas del programa municipal

Artículo 339. Cuando el inmueble en el que se pretenda desarrollar un fraccionamiento sufra afectaciones en los términos del artículo 445 del Código Territorial, la Dirección de Fraccionamientos determinará el porcentaje que se tomará en cuenta como parte del área de donación, considerando lo siguiente:

- I. Que no se afecte el porcentaje que corresponda a áreas verdes, de conformidad con el artículo 417 del Código Territorial;
- II. Las instalaciones de equipamiento urbano que existan en la zona de influencia del predio a desarrollar;
- III. La densidad de población de la zona de ubicación del predio a desarrollar y el tipo de fraccionamiento de que se trate;

- IV. El equipamiento urbano que se tenga contemplado en la zona de ubicación del predio correspondiente, conforme a los mecanismos para la instrumentación del Programa Municipal;
- V. Cuando la afectación se derive del trazo de vías públicas, sólo se considerarán aquellas que constituyan el sistema vial primario y secundario con excepción de aquellas que el Programa Municipal señale como restricciones federales; y,
- VI. En cualquier caso, las vialidades mencionadas en la fracción anterior, éstas podrán ser tomadas hasta el cincuenta por ciento como áreas de donación correspondiente al equipamiento urbano siempre y cuando el porcentaje de áreas verdes esté cubierto al cien por ciento.

Tratándose de fraccionamientos de vivienda de interés social, podrán ser tomadas hasta el cien por ciento, con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo, siempre y cuando de dicha operación no se genere adeudo alguno a cargo del Municipio.

SECCIÓN SEXTA DEL PERMISO DE URBANIZACIÓN O EDIFICACIÓN

Permiso de urbanización o de edificación

Artículo 340. Autorizada la traza, el interesado deberá solicitar en un término no mayor a ciento veinte días hábiles posteriores a su notificación, el permiso de urbanización o edificación, debiendo presentar ante la Dirección de Fraccionamientos, la siguiente documentación:

- I. Dos libros de bitácora;
- II. Diseño de pavimentos con las características y especificaciones técnicas que le determine la Dirección de Obras, en los términos del Código Territorial;
- III. Calendario de obras, presupuesto de urbanización desglosando conceptos, volúmenes de obra, programa de obra y precios unitarios, así como el resumen por partidas del presupuesto, aprobados por la Dirección de Obras;
- IV. Proyecto de rasantes aprobado por la Dirección de Obras;
- V. Proyecto y presupuesto para la construcción e introducción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial aprobado por la JAPAMI;
- VI. Proyecto para la construcción e introducción de las redes de energía eléctrica aprobado por la CFE;
- VII. Proyecto para la construcción e instalación del alumbrado público aprobado por la Dirección de Servicios;
- VIII. Los proyectos y presupuestos de las obras de cabecera;
- IX. Proyecto de ejecución de obras para la regulación de aguas pluviales mediante la construcción de uno o varios vasos reguladores y/o tanques de tormenta en caso de ser necesarios, o bien cualquier otra solución técnicamente factible que sea validada por la JAPAMI, según sea el área que al efecto se reserve en dicho desarrollo; y,
- X. Los proyectos y presupuestos de las áreas verdes forestadas, autorizados por la Dirección General de Sustentabilidad.

Plazo de respuesta

Artículo 341. Una vez que se presenten todos los requisitos, la Dirección de Fraccionamientos deberá expedir en su caso el permiso de urbanización o edificación respectivo conforme a los proyectos aprobados dentro de los cinco días hábiles siguientes a su cumplimentación.

En caso de que no se cumplan con todos los requisitos señalados, la Dirección de Fraccionamientos deberá requerir al desarrollador dentro de un término de tres días hábiles, contados a partir del día siguiente a la presentación de su solicitud, a efecto de que subsane la omisión dentro del término de treinta días hábiles contados a partir de que haya sido notificado el requerimiento. Si transcurrido dicho plazo no se cumple con todos los requisitos, se desechará la solicitud, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

Normas y disposiciones de infraestructura en el permiso de urbanización o de edificación

Artículo 342. Las normas y disposiciones que establezcan la Dirección General, la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la JAPAMI y la CFE que autoricen los proyectos de infraestructura, formarán parte del permiso de urbanización o edificación.

Fraccionamiento por urbanización progresiva

Artículo 343. En el caso de los fraccionamientos que se ejecuten por urbanización progresiva, se atenderá a los plazos establecidos en el convenio a que se refiere el artículo 345 del presente Reglamento y en el permiso de urbanización o edificación respectivo.

Señales y dispositivos de control a cargo del desarrollador

Artículo 344. El desarrollador deberá instalar a su costa las señales dentro y fuera del desarrollo, así como las placas de nomenclatura de las calles de acuerdo al proyecto autorizado por la Dirección General; de igual forma tratándose de los dispositivos de control de tránsito, el desarrollador deberá instalarlos a su cargo dentro del desarrollo habitacional de que se trate; en el caso de los dispositivos de control que resulte necesario instalar fuera del desarrollo, será obligación de los desarrolladores de manera proporcional de acuerdo al impacto que generen en la zona, según los dictámenes respectivos y de acuerdo a los mecanismos que para tal efecto diseñe la Dirección General.

Condicionantes para los fraccionamientos por urbanización progresiva

Artículo 345. Tratándose de fraccionamientos que se realicen bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, la Dirección de Fraccionamientos podrá otorgar el permiso de urbanización o edificación, siempre y cuando se trate de fraccionamientos de habitación popular o de interés social promovidos por el IMUVII, Gobierno del Estado o en coordinación con estos, y ejecutados por éstos organismos o bien por particulares que para tales efectos se hayan coordinado con los mismos.

En el caso de que la ejecución se realice por los particulares, éstos deberán celebrar el convenio correspondiente con el IMUVII, en el que se establezcan los términos, condiciones y plazos de acuerdo con los cuales deban realizarse los trámites, las obras de urbanización y su respectiva ocupación. El convenio de coordinación respectivo deberá presentarse ante la Dirección General al inicio de los trámites que se realicen para obtener la autorización correspondiente.

Requisitos para los fraccionamientos de urbanización progresiva

Artículo 346. La urbanización progresiva se ajustará a lo siguiente:

- I. Podrá ejecutarse por etapas de urbanización, debiendo comenzar con la introducción al cien por ciento del agua potable y drenaje sanitario; así como del drenaje pluvial, cuando la JAPAMI lo determine necesario;
- II. Contar con el proyecto ejecutivo de trazo, secciones, nivelación y deslinde de las obras mínimas de

infraestructura, autorizados por la Dirección General, la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la JAPAMI y la CFE en el ámbito de sus respectivas competencias;

- III. Colocar en las esquinas de manzana los bancos de nivel y trazo respecto al piso terminado de banquetas;
- IV. El abastecimiento de agua podrá ser por medios alternativos autorizados por la JAPAMI; estos medios de suministro deberán estar conectados a la red del propio fraccionamiento, conforme al proyecto que para tal efecto haya sido aprobado por la misma entidad;
- V. El sistema de drenaje y alcantarillado estará conectado a la red municipal, de no existir ésta se deberá prever un sistema alternativo que lo sustituya y que apruebe la JAPAMI;
- VI. Si la urbanización se realiza por secciones, la misma deberá iniciar por la parte más próxima a las redes de los servicios públicos para lograr su pronta y rentable incorporación a la infraestructura urbana;
- VII. Los lotes tendrán accesibilidad por las vialidades consideradas en el proyecto autorizado por la Dirección General; y,
- VIII. El resto de las obras de urbanización se realizarán en los plazos que se establezcan en el permiso de urbanización o edificación respectivo.

Forma de ejecución de obras de urbanización

Artículo 347. Las obras de urbanización se ejecutarán por el desarrollador o en su caso por los adquirentes de los lotes del fraccionamiento, quienes lo harán de manera organizada y en forma gradual de conformidad con lo estipulado en el convenio a que se refiere el artículo 345 del presente ordenamiento, con recursos propios o que se alleguen de cualquier fuente.

Plazo de realización de obras

Artículo 348. El plazo para la realización y terminación de las obras de urbanización o edificación se otorgará considerando el programa de obra y la magnitud del fraccionamiento o desarrollo en condominio. Dicho plazo no excederá de dos años, posteriores a la fecha de expedición del permiso respectivo, a excepción de los fraccionamientos de urbanización progresiva.

El desarrollador podrá solicitar la ampliación del plazo, ingresando su solicitud con al menos treinta días hábiles previos al vencimiento del plazo establecido en el párrafo anterior y con justificación de las causas que motivaron el retraso en la ejecución de las obras de infraestructura pública, el cual, se podrá otorgar por parte de la Dirección de Fraccionamientos, en un término de hasta ciento ochenta días hábiles, sin que sea necesario cubrir nuevos derechos de supervisión.

Si posterior a la ampliación otorgada existieran otras, o nuevas causas que justifiquen la solicitud, la Dirección de Fraccionamientos, previo pago de los derechos de supervisión, podrá conceder un nuevo plazo para la conclusión de obras de urbanización o edificación, en atención al programa de obra que presente el desarrollador.

Propuesta de elementos de infraestructura de innovación tecnológica

Artículo 349. Los desarrolladores podrán presentar a la Dirección de Obras propuesta para emplear elementos e infraestructuras de innovación tecnológica en materia de sustentabilidad en la ejecución de las obras de urbanización y a la Dirección General, debiendo observar en lo conducente lo que establezca el Código Territorial.

Autorización de urbanización en etapas

Artículo 350. El desarrollador podrá solicitar, en los términos del artículo 431 del Código Territorial, la autorización de la urbanización de un fraccionamiento por etapas, para lo cual la Dirección de Fraccionamientos emitirá un permiso de urbanización de la etapa correspondiente, debiendo constituir garantía por cada una de ellas, fijándose como base para su monto, el presupuesto de la misma.

Cumplimiento de requisitos para el permiso de urbanización en etapas

Artículo 351. Para la obtención del permiso de urbanización de la etapa de urbanización o proyecto correspondiente, el desarrollador deberá presentar a la Dirección de Fraccionamientos los requisitos previstos en las fracciones I, II y III del artículo 340 del presente Reglamento, así como los proyectos de infraestructura pública aprobados por las instancias competentes con los que cuente al momento de hacer su solicitud.

Acuerdo para el otorgamiento del permiso de urbanización en etapas

Artículo 352. La Dirección de Fraccionamientos con base en la solicitud y documentales que le sean presentadas por el desarrollador, acordará sobre el otorgamiento del permiso, definiendo los alcances y límites que tendrá la urbanización de la etapa solicitada.

Garantía para las obras de urbanización

Artículo 353. Una vez concedido el permiso de la etapa solicitada, el desarrollador establecerá una garantía para la realización de la misma, en los términos del presente Reglamento. Asimismo, la Dirección de Fraccionamientos podrá supervisar los alcances y límites establecidos en el permiso de urbanización de la etapa.

Entrega recepción de las obras de urbanización

Artículo 354. El desarrollador podrá solicitar la entrega recepción de las obras de urbanización o de edificación en los fraccionamientos o desarrollos en condominios por etapas de urbanización, o en un solo acto.

Permiso especial para fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 355. Tratándose de fraccionamientos y desarrollos en condominio, los requisitos para la obtención del permiso especial serán los mismos que prevé este Reglamento para el permiso de construcción en obras nuevas de uso habitacional.

Se expedirán permisos de construcción de conjuntos habitacionales para proyectos tipo idénticos, sin importar el número de unidades, siempre y cuando sean del mismo promotor en un solo trámite.

Se podrá tramitar un permiso de construcción y/o edificación por manzana, clúster, isla, o conjunto de unidades limitadas por circulaciones peatonales y/o vehiculares.

Permiso especial para fraccionamientos y desarrollos en condominio no habitacionales

Artículo 356. Para el caso de fraccionamientos y desarrollos en condominio no habitacionales o mixtos, los requisitos para obtener el permiso especial, además de los señalados por este Reglamento para el permiso de construcción para obras nuevas de uso no habitacional, serán los siguientes:

- I. Dentro de la memoria descriptiva del proyecto estructural, deberán indicarse los espacios que estructuralmente pueden ampliarse de manera vertical con la estructura para la cual fueron diseñados, esta será responsabilidad del profesional que realice el cálculo y diseño estructural; y,
- II. Plano de sembrado indicando la ubicación de las unidades con proyecto tipo en la manzana, clúster, isla, o conjunto de unidades o plantas tipo, para las que se solicita el permiso.

De la constancia para constituir el régimen de condominio

Artículo 357. Para obtener la constancia para constituir el régimen de condominio el desarrollador deberá presentar lo siguiente:

- I. Solicitud en formato único; y,
- II. Visto bueno de la memoria descriptiva del régimen de propiedad en condominio.

SECCIÓN SÉPTIMA DEL PERMISO DE VENTA

Requisitos para el permiso de venta

Artículo 358. Para obtener el permiso de venta, además de los requisitos señalados en el artículo 430 del Código Territorial, el desarrollador deberá acompañar a su solicitud copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en la que conste la transmisión en favor del Municipio, de las áreas de donación y de las vialidades libres de gravamen, según se trate de fraccionamientos o desarrollos en condominio.

Previamente a la escrituración de las áreas de donación, el Ayuntamiento acordará su destino en los términos del artículo 417 del Código Territorial.

Avalúos para escriturar áreas de donación

Artículo 359. No se requerirán de avalúos para escriturar las áreas de donación, a excepción de aquellas superficies de terreno que propongan los desarrolladores como área de donación y que se localicen fuera de los fraccionamientos motivo de la donación.

Término de respuesta a la solicitud del permiso de venta

Artículo 360. Una vez presentados todos los requisitos, la Dirección General, deberá otorgar o negar el permiso de venta, en un término que no excederá de quince días hábiles.

Suspensión del permiso de venta

Artículo 361. Los desarrolladores tendrán la obligación de concluir las obras de urbanización de acuerdo al programa de obra que sea presentado para el permiso de urbanización.

En caso de no concluir aún y cuando se le haya otorgado una prórroga, la Dirección General podrá suspender el permiso de venta, dicha suspensión se decretará por la Dirección General como una medida de seguridad, aplicando para ello, las formalidades que establezca el Código de Procedimiento Administrativo.

Formas de garantía para el permiso de venta

Artículo 362. La garantía requerida para el permiso de venta que refiere el Código Territorial podrá ser otorgada mediante efectivo, garantía real o fianza. En todos los casos el monto de la garantía será por el valor de las obras de urbanización faltantes que determine la Dirección de Obras, más un treinta por ciento.

En el caso de garantía real, ésta se constituirá sobre inmuebles propiedad del interesado en favor del Municipio, debiendo practicarse al efecto por parte de la Dirección General un avalúo comercial con cargo al desarrollador.

Cuando el permiso de urbanización o edificación se haya otorgado por secciones o etapas de urbanización, la garantía se constituirá por cada una de ellas.

La garantía para asegurar las obligaciones consistentes en la realización y conservación de las obras de urbanización, deberá otorgarse ante la Dirección General en favor de la Tesorería Municipal en cualquiera de las modalidades previstas en el primer párrafo de este artículo, atendiendo a lo previsto en la fracción V del artículo 446 del Código Territorial.

Garantías de los fraccionamientos de urbanización progresiva

Artículo 363. En aquellos fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura

que sean realizados por el Municipio a través del IMUVII, no se requerirá del otorgamiento de la garantía a que se refiere el artículo anterior.

En el supuesto de que el IMUVII, ejecute el fraccionamiento en asociación con personas físicas o jurídico colectivas de naturaleza mercantil, asociaciones civiles u otro tipo de personas morales, la garantía podrá otorgarse por medio de fideicomiso irrevocable de administración, garantía e inversión o en cualquier otra forma que autorice la Dirección General a propuesta de dicho Instituto, siempre y cuando se observe lo dispuesto en la Ley de Deuda Pública para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Protocolización del permiso de venta

Artículo 364. El desarrollador deberá protocolizar el permiso de venta ante notario público a efecto de que las áreas que integran el desarrollo tales como manzanas, lotes y vialidades queden plenamente identificados. La escritura se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y se publicará, por una sola vez, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en un diario de circulación local de este Municipio. Los gastos que se generen con motivo de dichos actos, serán a cargo del desarrollador.

Tratándose de desarrollos en condominio o de fraccionamientos con edificación, los desarrolladores están obligados a responder frente a sus adquirentes de los desperfectos y vicios ocultos que pudieran sobrevenir en las construcciones, en los términos de la legislación aplicable.

Obligación de cumplimiento de obras de urbanización

Artículo 365. Otorgado el permiso de venta, el desarrollador estará obligado a realizar y concluir las obras de urbanización o de edificación, con apego al programa de ejecución.

SECCIÓN OCTAVA DE LA MODIFICACIÓN DE TRAZA DERIVADA DE LA ADECUACIÓN A LA LOTIFICACIÓN

Definición de la modificación de traza

Artículo 366. La modificación de traza con motivo de las adecuaciones a la lotificación, es el documento expedido por la Dirección de Fraccionamientos, mediante el cual se autoriza al desarrollador modificar las condiciones de frente, fondo o superficie de los lotes que integran un fraccionamiento o desarrollo en condominio, para obtener una cantidad diferente de lotes con respecto a la autorización original.

Modificación de la lotificación autorizada

Artículo 367. El desarrollador podrá solicitar la modificación de la lotificación autorizada en el permiso de urbanización o de edificación, adjuntando al formato único, la nueva propuesta, junto con el plano y la memoria descriptiva de los lotes, viviendas o unidades de propiedad privativa del fraccionamiento o desarrollo en condominio

Condiciones para obtener la modificación de traza

Artículo 368. Una vez autorizada la traza, el interesado podrá solicitar la modificación de traza con motivo de las adecuaciones a la lotificación antes o después de que el desarrollador cuente con el permiso de venta, y para su obtención, deberá presentar la documental que prevé el artículo 367 de este Reglamento y del artículo 429 del Código Territorial, siempre que:

- I. No se sature la capacidad de las redes de infraestructura pública instaladas del propio fraccionamiento o desarrollo en condominio, o de la zona de su ubicación;
- II. No se rebase la densidad de población señalada en el Programa Municipal;
- III. En los fraccionamientos habitacionales, los lotes no resulten con dimensiones menores a las señaladas en el Reglamento;

- IV. Los lotes no hayan salido del patrimonio del desarrollador;
- V. En la modificación de la lotificación se respete el uso de suelo y el tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio previamente autorizado; y,
- VI. El desarrollador esté al corriente en sus obligaciones fiscales estatales y municipales correspondientes.

En caso de que el proyecto de modificación de la traza requiera de la modificación de la Autorización de Impacto Ambiental o de la Autorización de Impacto Vial, la Dirección de Fraccionamientos lo hará del conocimiento al desarrollador, para que éste, realice las gestiones necesarias ante las Dependencias correspondientes, a fin de obtener la autorización de la modificación de los documentos antes referidos.

La Dirección General dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud y al cumplimiento de los requisitos, resolverá sobre la modificación de traza, notificando al particular sobre su autorización o negativa del mismo, fundando y motivando su resolución, así como las obligaciones y el alcance de las obras de urbanización o de edificación que el desarrollador deberá ejecutar.

Modificaciones al permiso de venta por la modificación de traza

Artículo 369. Como resultado de la modificación de traza, la Dirección General deberá realizar las modificaciones al permiso de venta autorizado; el cual deberá publicarse nuevamente en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, en un diario de circulación local de este Municipio, así como inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en los términos del Código Territorial.

Así mismo, el desarrollador deberá realizar la modificación al instrumento notarial protocolizado que contenga el permiso de venta original, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Los gastos que se generen con motivo de estos actos correrán a cargo del desarrollador.

SECCIÓN NOVENA DE LA ENTREGA RECEPCIÓN

Solicitud de recepción de obras de urbanización

Artículo 370. Concluidas las obras de urbanización de los fraccionamientos y de edificación de los desarrollos en condominio de conformidad con las autorizaciones otorgadas al efecto, el desarrollador podrá solicitar su recepción a la Dirección General, de conformidad con el Código Territorial y demás normativa aplicable.

En el caso de fraccionamientos realizados mediante urbanización progresiva se podrá realizar la recepción de las obras de urbanización conforme se vaya concluyendo cada una de ellas, de acuerdo al convenio celebrado y a los permisos otorgados.

Será materia de la entrega recepción de los desarrollos, que las áreas verdes se encuentren debidamente forestadas y equipadas, en los términos del Código Territorial y demás normativa aplicable.

Mantenimiento y conservación de obras de urbanización

Artículo 371. En el caso de desarrollos en condominio, el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las instalaciones destinadas a los servicios públicos, así como el pago de estos servicios, estarán a cargo de los desarrolladores y en su momento de los adquirentes. Esta obligación deberá hacerse constar en los contratos de compraventa respectivos.

En consecuencia, las obras de urbanización internas de este tipo de desarrollos no serán objeto de recepción por parte del Municipio, con excepción de las vías públicas y sus obras de infraestructura pública señaladas en la aprobación de traza.

Las obras de urbanización internas deberán cumplir con las especificaciones técnicas que se señalen en el permiso de urbanización y serán validadas por parte de la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la JAPAMI y la CFE.

Redes y ductos de infraestructura propiedad del condominio.

Artículo 372. Los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de energía eléctrica, alumbrado, agua potable, alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, o cualquier otro servicio, que se alojen al interior de los desarrollos en condominio, debidamente identificadas en los proyectos ejecutivos aprobados por la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la JAPAMI y la CFE, serán propiedad del condominio, siendo responsabilidad de los condóminos su operación y mantenimiento preventivo y correctivo en los términos de su Reglamento Interno.

Tratándose de las obras de cabecera y el espacio en que se encuentren al interior del desarrollo en condominio, que requiera la Dirección General, la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la JAPAMI y la CFE para el desarrollo de sus operaciones, deberán estar consideradas como propiedad Municipal o de la dependencia o entidad correspondiente en su caso, y por lo tanto, no se incluirán dentro de la propiedad condominal, debiendo precisarse la ubicación de estos espacios en la traza del desarrollo, así como en la modificación de ésta en su caso, derivada de los proyectos ejecutivos. De igual forma se precisará en la constitución del condominio o del conjunto condominal ante el Notario Público y en el Reglamento Interno de los mismos.

Recepción de vialidades y obras de urbanización y equipamiento

Artículo 373. No serán objeto de recepción por parte del Municipio, las vialidades y obras de urbanización y equipamiento, de los fraccionamientos y desarrollos en condominio de tipo campestre o agropecuario.

Actas entrega recepción para recepción

Artículo 374. Para los efectos de la recepción de las obras de urbanización o de infraestructura pública en fraccionamientos y desarrollos en condominio, el desarrollador deberá presentar a la Dirección General, las actas de entrega-recepción de la CFE y la JAPAMI, que hayan autorizado los proyectos correspondientes, así como la garantía por vicios ocultos en la forma y casos previstos en el Código Territorial y el presente Reglamento.

La entrega recepción de las obras de urbanización, podrá efectuarse en lo individual, por cada uno de los proyectos, secciones o bien a la totalidad del desarrollo, según éste se haya autorizado por las dependencias y entidades competentes.

Para los efectos del párrafo que antecede, el supervisor de la Dirección de Obras o, en su caso, el corresponsable urbano en ejecución de obras de urbanización, designado por la autoridad para firmar en la bitácora, una vez concluidas las obras, hará constar las observaciones en un término que no exceda de veinte días hábiles y el desarrollador informará su conclusión para que la Dirección de Obras proceda a revisarlas dentro de un término de veinte días hábiles y, en su caso, realizar la entrega recepción de las mismas.

Lo anterior en el entendido de que la garantía otorgada para asegurar las obligaciones en la realización y conservación de las obras de urbanización, se liberará hasta que la Dirección de Obras verifique la total conclusión de las obras de urbanización y el desarrollador realice la formal entrega recepción de todas las obras correspondientes al permiso de urbanización o edificación respectivo, según corresponda a una sección, etapa o bien a la totalidad del desarrollo.

Garantía por vicios ocultos

Artículo 375. El monto de la garantía para responder por los desperfectos o vicios ocultos en los casos previstos en el Código Territorial será del diez por ciento del costo total de las obras de urbanización y tendrá una vigencia de un año, debiendo otorgarse ante la Dirección de General en favor de la Tesorería Municipal en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 446 fracción V del Código Territorial.

El desarrollador deberá otorgar la garantía a que se refiere este artículo dentro de los quince días hábiles posteriores al dictamen positivo de la recepción de las obras que, en su caso, emita la Dirección de Obras.

Inspección para verificar buen funcionamiento

Artículo 376. Dentro de los diez meses previos al vencimiento de la garantía, la Dirección General conjuntamente con la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la JAPAMI y la CFE, podrá llevar a cabo la inspección para verificar el estado y buen funcionamiento de las obras de urbanización.

Si de la verificación realizada, se detectan desperfectos o inconsistencias en el funcionamiento de las obras de urbanización, dicha dependencia deberá notificarlo al desarrollador, a más tardar quince días después de la inspección, ello a efecto de que proceda a subsanar las observaciones resultantes de la inspección efectuada dentro de los siguientes dos meses.

Plazo para liberar garantía

Artículo 377. Para la liberación de la garantía, deberá transcurrir un año posterior al acto de entrega-recepción, sin que se haya presentado ningún desperfecto y/o vicio de las obras de urbanización, en caso contrario la Dirección General iniciará el proceso para hacer efectiva la garantía otorgada.

CAPÍTULO IV DEL PERITO URBANO

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES PRELIMINARES

Perito urbano

Artículo 378. El perito urbano es la persona física, profesionista que otorga su responsiva para que el diseño de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como la ejecución de las obras de urbanización de dichos desarrollos habitacionales, se realice conforme a las especificaciones técnicas que establezca el Código Territorial, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, el presente Reglamento, la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la JAPAMI y la CFE.

Será responsable de las obligaciones que se deriven de los ordenamientos señalados, que comenzarán a surtir sus efectos desde el momento en que el perito suscriba el proyecto.

Tipos de perito urbano

Artículo 379. El perito urbano, atendiendo al objeto para el cual otorgue su responsiva dentro de los desarrollos habitacionales, se clasifica de la siguiente manera:

- I. El perito urbano en diseño: Profesionista, responsable del Diseño Urbano y de coordinar a los especialistas que participan en el Desarrollo de Proyectos Arquitectónicos Urbanos sustentables desde la óptica de la Planeación Urbana, el Diseño Urbano y del Diseño de Paisaje, capaz de gestionar, coordinar e integrar en apego a lo que establezca la legislación estatal y la normatividad municipal, equipos interdisciplinarios en las áreas de Movilidad, Medio Ambiente, Patrimonio Cultural e Histórico, Infraestructura, Equipamiento, Sociología, Economía y Tecnología; así como aquellos que resulten necesarios para obtener de la Dirección General, las autorizaciones correspondientes, para que bajo su responsabilidad como Perito, se ejecuten los proyectos de diseño urbano de los fraccionamientos y desarrollos en condominio; y,
- II. El perito urbano en ejecución de obras de urbanización: Profesionista especialista que, bajo su responsiva, se ejecuten obras de urbanización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, apegándose a los permisos respectivos, quien además, coordina a los especialistas que intervengan

en ellos desde el momento de la autorización del permiso de urbanización y hasta la entrega - recepción para la municipalización del desarrollo.

Ejercicio de perito urbano en diseño y en ejecución de obras de urbanización

Artículo 380. Los cargos de corresponsable en diseño urbano y corresponsable Urbano en ejecución de obras de urbanización, podrán ser ejercidos por el mismo profesionalista siempre y cuando cubra los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Cubiertos los requisitos legales, la Dirección General, en un término de dos días hábiles, resolverá sobre la autorización o no de los proyectos o trámites que los corresponsables le presenten.

El Perito Urbano en ejecución de obras de urbanización firmará en la bitácora de obra, de tal manera que su aprobación en cuanto a la terminación hará las veces de inicio de la entrega recepción del desarrollo en los términos establecidos en este Reglamento, sin perjuicio de las facultades de supervisión que tiene a su cargo la Dirección General, previo pago de derechos.

Registro del perito urbano

Artículo 381. El perito urbano para el ejercicio de sus atribuciones, y cualquiera que sea el objeto para el que otorgue su responsiva, deberá estar registrado ante la Dirección General, acreditando con documentales su capacidad técnica de estudios de licenciatura o posgrado en las ramas que solicite su registro, en los términos del presente Reglamento.

Vigencia y refrendo de los peritos urbanos

Artículo 382. El registro de los peritos urbanos tendrá una vigencia de dos años, el cual podrá refrendarse por iguales periodos, previa solicitud presentada por escrito del interesado, con quince días hábiles de anticipación a su vencimiento, en caso contrario su registro será cancelado hasta en tanto realice uno nuevo.

Para el refrendo bianual de los peritos urbanos, deberán presentar los siguientes requisitos:

- I. Formato Único, expedido por la Dirección General, debidamente completado con datos actualizados, previo pago de los derechos que se establezcan en la legislación fiscal aplicable; y,
- II. Documentos, que acrediten cursos o curso de actualización por cuarenta horas, emitidos por colegios de profesionistas, instituciones de educación tecnológica o superior y/o cámaras empresariales.

Supuestos para no otorgar su responsiva

Artículo 383. Los peritos urbanos no podrán otorgar su responsiva cuando se actualice cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. Sea suspendido o cancelado su registro del padrón de la Dirección General;
- II. No refrende su registro; y,
- III. El desarrollador lo haya relevado de la función.

Sustitución del perito urbano

Artículo 384. Cuando se actualice cualquiera de los supuestos a que se refiere el artículo anterior, el desarrollador deberá designar de inmediato a nuevo perito urbano para que lo sustituya, notificando tal circunstancia por escrito a la Dirección General. El desarrollador procederá de igual forma si la responsiva del perito urbano concluye por acuerdo entre ambos.

La ausencia del perito urbano causará la suspensión inmediata de las obras de urbanización, o bien de las

gestiones realizadas sobre el diseño del desarrollo, según se trate.

La sustitución del perito urbano no exime de su responsabilidad al sustituido, por la parte del desarrollo que le haya correspondido.

Responsabilidades de los peritos urbanos

Artículo 385. El término de las funciones de los peritos urbanos no les exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en los fraccionamientos y desarrollos en condominio para los cuales haya otorgado su responsiva profesional.

SECCIÓN SEGUNDA DEL PERITO URBANO EN DISEÑO

Requisitos para el registro de perito urbano en diseño

Artículo 386. Para obtener el registro como Perito Urbano en Diseño, el interesado deberá acreditar ser urbanista, arquitecto, ingeniero civil o tener una profesión afín a la materia, y deberá presentar ante la Dirección General, lo siguiente:

- I. Formato Único, expedido por la Dirección General, debidamente completado con datos actualizados, previo pago de los derechos que se establezcan en la legislación fiscal aplicable.
- II. Acreditar su experiencia en el diseño de fraccionamientos y espacios urbanos en los términos del artículo 388 párrafo segundo del Código Territorial;
- III. Presentar por escrito y firmado su Currículum vitae;
- IV. Copia de la cédula profesional;
- V. Documentos que acrediten tener conocimientos en materia de diseño urbano;
- VI. Dos fotografías tamaño infantil; y,
- VII. Estar domiciliado en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, por lo menos dos años anteriores a la solicitud, presentando la constancia de residencia correspondiente emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.

SECCIÓN TERCERA DEL PERITO URBANO EN EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Requisitos para el registro de perito urbano en ejecución de obras

Artículo 387. Para obtener el registro como perito urbano en ejecución de obras de urbanización, el interesado deberá acreditar ser urbanista, arquitecto, ingeniero civil o tener una profesión afín a la materia, y deberá presentar ante la Dirección General, lo siguiente:

- I. Formato Único, expedido por la Dirección General, debidamente completado con datos actualizados, previo pago de los derechos que se establezcan en la legislación fiscal aplicable.
- II. Acreditar su experiencia en la ejecución de obras de urbanización en los términos del artículo 388 párrafo segundo del Código Territorial;
- III. Presentar por escrito y firmado su currículum vitae;
- IV. Copia de la cédula profesional;

- V. Dos fotografías tamaño infantil; y,
- VI. Estar domiciliado en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, por lo menos dos años anteriores a la solicitud, presentando la constancia de residencia correspondiente emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.

Responsabilidades del perito en ejecución de obras

Artículo 388. El contenido o resultado de los estudios, dictámenes, proyectos, planos y demás documentos que suscriba el perito urbano en ejecución de obras de urbanización con motivo de su desempeño, son de su responsabilidad.

Lo anterior, sin perjuicio de las atribuciones que legalmente correspondan a la Dirección General, la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, la JAPAMI y la CFE, quienes asimismo podrán supervisar y verificar en cualquier momento la veracidad de la información proporcionada por el perito urbano, así como la correcta realización de los trabajos constructivos y de edificación del desarrollo de que se trate.

Responsabilidades posteriores al desarrollo que haya ejecutado

Artículo 389. La recepción del desarrollo de que se trate no exime de responsabilidad al perito urbano en ejecución de obras de urbanización, quien estará obligado a asumir las responsabilidades de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse por la actividad para la cual haya otorgado su responsiva profesional.

TÍTULO XI

LÍNEA DE GESTIÓN PARA LAS FUSIONES Y DIVISIONES

CAPÍTULO ÚNICO

PERMISO DE DIVISIÓN O FUSIÓN DE INMUEBLES

Requisitos para la división o fusión de inmuebles

Artículo 390. Para el otorgamiento del permiso de fusión y división de inmuebles, los desarrolladores, además de los requisitos que para las divisiones señala el Código Territorial, deberán presentar:

- I. Formato Único, expedido por la Dirección General, debidamente completado con datos actualizados, previo pago de los derechos que se establezcan en la legislación fiscal aplicable;
- II. Copia simple de documento que acredite la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento, el cual deberá estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- III. Cuando se trate de persona jurídico colectiva, copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad, así como documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal;
- IV. Certificado de libertad de gravámenes actualizado;
- V. Constancia de apeo y deslinde, en caso de que se requiera; y
- VI. Certificación de clave catastral del inmueble.

Una vez presentados los requisitos, la Dirección de Fraccionamientos, contará con un término de siete días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud, para resolver sobre la aprobación o negativa del permiso, debiendo fundar y motivar suficientemente su determinación.

Incumplimiento de requisitos

Artículo 391. En caso de que el solicitante no cumpla con todos los requisitos establecidos, se le requerirá por escrito dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, a fin de que en un plazo de diez días hábiles contados a partir de que haya sido notificado de su omisión, para que sea subsanado. En caso de no atenderlo, la petición se tendrá por no presentada.

Derecho de preferencia

Artículo 392. Tratándose de inmuebles ejidales sobre los que se haya adquirido el dominio pleno, el propietario interesado en realizar alguna enajenación sobre el bien inmueble de que se trate, deberá acreditar que se respetó en favor del Municipio y del Estado, el derecho de preferencia a que se refiere la Ley Agraria y la Ley General.

División de inmuebles rurales

Artículo 393. Para la autorización de la división de inmuebles ubicados en localidades rurales que no deriven de un fraccionamiento, se tendrá que considerar, en los lotes resultantes, la tipología de la localidad rural, además de contar con un acceso independiente.

Para la autorización de la división de inmuebles en zonas urbanizables y zonas urbanizables para consolidación (ZUR-ZUC) determinadas en el Programa Municipal que no se deriven de un fraccionamiento se tendrá que considerar en los lotes la tipología que predomine en la zona, aun cuando no cumplan con las superficies mínimas establecidas en la Tabla 1 de Compatibilidades del presente Reglamento.

Divisiones en vialidades proyectadas

Artículo 394. Las divisiones para los predios que tengan proyectadas o trazadas vialidades del sistema vial primario o secundario, deberán considerarse a partir del centro de la vialidad.

En caso de existir un excedente de superficie más allá del centro de la vialidad y que sea el único resto de la propiedad, éste deberá de incluirse dentro del polígono de dicha división.

Divisiones no consideradas

Artículo 395. Para las divisiones en los inmuebles que no se encuentren en los supuestos del artículo anterior, los lotes resultantes deberán cumplir con las superficies mínimas establecidas para los diversos tipos de fraccionamientos de conformidad con el Código Territorial y el presente Reglamento.

Divisiones en inmuebles catalogados

Artículo 396. Los inmuebles catalogados de valor arqueológico, artístico e histórico ubicados dentro del territorio municipal, podrán fusionarse o dividirse previa autorización de las autoridades en la materia.

Permiso de fusión de usos o destinos distintos

Artículo 397. El permiso para llevar a cabo una fusión de inmuebles no implica la autorización para fusionar usos o destinos de suelo que los mismos tengan o se les hayan asignado, tampoco constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles a que se refieren, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Superficies resultantes de la división

Artículo 398. Las superficies resultantes de la división de un lote o predio perteneciente a un fraccionamiento autorizado en los términos del Código Territorial y el presente Reglamento, no deberán ser de medidas inferiores a aquellas que correspondan a los lotes del propio desarrollo.

Cuando un desarrollador no ha enajenado lotes, no procede la fusión o división de éstos, en este caso, deberá solicitar la modificación de la traza por lotificación, en los términos del Código Territorial y del presente Reglamento.

Condiciones del permiso de división

Artículo 399. Para el otorgamiento del permiso de división de inmuebles, cualquiera que fuere su extensión, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. Los lotes resultantes no podrán tener una superficie menor a la que se establezca para la zona de su ubicación en el Programa Municipal vigente;
- II. Que el destino de los lotes resultantes no presente impedimentos para su utilización posterior y no generen incompatibilidad futura de acuerdo a los usos y destinos señalados en el Programa Municipal y el presente Reglamento; y,
- III. Que los lotes resultantes cuenten con servicios de agua potable y alcantarillado y de energía eléctrica.

Quedan excluidos del régimen del Código Territorial, las resoluciones que se emitan con motivo de la partición de una herencia, así como la división forzosa derivada del cumplimiento de obligaciones civiles, determinada por la autoridad judicial en sentencia ejecutoriada.

Regularización de inmuebles divididos

Artículo 400. Para regularizar aquellos inmuebles que se hayan dividido físicamente, sin haber obtenido el permiso de división, además de los requisitos previstos en el artículo 395 del Código Territorial, el predio cuente con las siguientes condiciones:

- I. Que no derive de un fraccionamiento;
- II. Tener una antigüedad mínima de cinco años, comprobable de división y construcción habitacional;
- III. Encontrarse dentro de zona urbana; y,
- IV. Que las partes resultantes:
 - a) Tengan acceso independiente a la vía pública;
 - b) No tengan áreas comunes o muros medianeros, vanos, puertas o ventanas que sirvan de comunicación entre las viviendas existentes; y,
 - c) No estén sujetas al régimen de propiedad en condominio.

TÍTULO XII LÍNEA DE GESTIÓN PARA LOS ANUNCIOS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Permisos para los anuncios

Artículo 401. La colocación, instalación, conservación, modificación, ampliación y retiro de anuncios en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde las mismas, o en zonas, predios o bienes que no sean de competencia federal o estatal, adyacentes a autopistas, carreteras, puentes, caminos o cualquiera otra vía de comunicación, así como la emisión, instalación o colocación de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público, requerirá del permiso previamente expedido por las Direcciones de Zona.

Objetivos específicos

Artículo 402. Además de los objetivos generales previstos en el Código Territorial, son objetivos específicos

del presente Título, los siguientes:

- I. Salvarguardar la imagen urbana ordenada del Municipio, libre de elementos que la deterioren o contaminen visualmente, protegiendo la calidad del paisaje urbano y rural;
- II. Salvarguardar la imagen urbana en las zonas de protección de monumentos y obras de alto valor arquitectónico, histórico y cultural, conforme a las Normas Complementarias de “presentación de los proyectos ejecutivos para el proyecto arquitectónico de seguridad, y medidas de protección durante el proceso constructivo, para anuncios y para la participación de peritos corresponsables”, la norma técnica municipal correspondiente y aquellas otras de carácter federal, o de criterios establecidos por el INAH y por el INBAL;
- III. Prevenir daños a vialidades, mobiliario urbano, instalaciones de servicio, inmuebles y diferentes áreas y espacios públicos;
- IV. Definir las obligaciones, atribuciones y alcances sobre las responsabilidades de los especialistas estructurales que otorguen su responsiva en los casos previstos por este ordenamiento, para la fijación, colocación, mantenimiento, uso y retiro de anuncios; y,
- V. Precisar las responsabilidades de los titulares de un permiso, así como de los particulares propietarios o poseedores con respecto a los anuncios.

Volantes y folletos

Artículo 403. Los volantes y folletos no requerirán de los permisos contemplados en este Título; sin embargo, les serán aplicables las demás disposiciones previstas en el mismo y en otros ordenamientos legales que correspondan.

Autorización o prohibición de instalaciones

Artículo 404. La colocación de kioscos, carpas, templetos, toldos, puestos o cualesquiera otras instalaciones, permanentes o provisionales, requerirá de la autorización previamente otorgada por las Direcciones de Zona.

Podrá prohibirse la colocación e instalación de estas estructuras, cuando las mismas deterioren la imagen urbana, el valor escénico o el estilo arquitectónico del área comprendida dentro de la zona del centro histórico de la ciudad, así como en la zona de entorno que al efecto se determine las normas técnicas municipales.

Permisos para instalar anuncios regulados por este ordenamiento

Artículo 405. Las personas físicas o morales que pretendan fijar, instalar, colocar, modificar, ampliar y retirar anuncios regulados por el Código Territorial, el presente Reglamento, las Normas Complementarias de “presentación de los proyectos ejecutivos para el proyecto arquitectónico de seguridad, y medidas de protección durante el proceso constructivo, para anuncios y para la participación de peritos corresponsables” y las normas técnicas municipales, deberán obtener, los permisos en materia de anuncios, en estricto apego a la legislación vigente.

Permisos para establecimientos comerciales y de servicios

Artículo 406. Los establecimientos comerciales y de servicios sólo podrán colocar anuncios para dar a conocer el nombre y giro de los mismos, previa autorización otorgada por las Direcciones de Zona.

Permisos para señales informativas de desarrollos habitacionales

Artículo 407. Tratándose de anuncios instalados en las vías públicas que indiquen la localización de desarrollos habitacionales, comerciales o destinos específicos podrán incorporarse a la señalización vial oficial apeándose a las especificaciones que determine la Dirección General de Movilidad y Transporte.

Anuncios sobre elementos de infraestructura urbana

Artículo 408. Se prohíben los anuncios que pretendan instalarse en postes de líneas telefónicas y postes de la CFE, a excepción de postes de alumbrado público propiedad municipal en donde se podrán anunciar eventos turísticos, deportivos o culturales, promovidos por el Municipio y cuyo retiro corra por cuenta de los promotores de dichos eventos, en las ubicaciones que las Direcciones de Zona autoricen.

CAPÍTULO II DE LAS SOLICITUDES DE LOS PERMISOS DE ANUNCIOS

Solicitudes de permisos de anuncios

Artículo 409. Las solicitudes de permisos de anuncios se presentarán ante las Direcciones de Zona a través del formato único que para tal efecto determinen y deberán suscribirse por la persona física o moral que va a publicitar y por el propietario, copropietarios y/o poseedor del predio.

Cuando se trate de anuncios que requieran de la responsiva de un especialista estructural, la solicitud respectiva deberá ser firmada también por este último.

Requisitos para el otorgamiento del permiso de anuncios

Artículo 410. Para el otorgamiento del permiso de anuncio, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Formato Único, expedido por la Dirección General, debidamente completado con datos actualizados, previo pago de los derechos que se establezcan en la legislación fiscal aplicable;
- II. Copia de identificación oficial del propietario del inmueble y del solicitante;
- III. Copia simple de documento que acredite la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento, el cual deberá estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- IV. Copia de la Asignación y Certificación de la Clave Catastral;
- V. Copia del Dictamen de Alineamiento y Número Oficial;
- VI. Propuesta de diseño del anuncio con dimensiones y materiales a utilizar y leyenda a publicitar;
- VII. Dos juegos de planos que contengan el diseño estructural avalados por el perito responsable especializado;
- VIII. Copia del Permiso de Construcción;
- IX. En su caso, documento que acredite la personalidad del representante legal;
- X. En su caso, la póliza global de seguro de responsabilidad civil y daños a terceros, así como la memoria de cálculo y proyecto estructural firmados por el especialista; únicamente tratándose de los anuncios que requieren de dicha responsiva de un especialista estructural, la cual debe estar vigente por igual tiempo al del permiso, siendo responsable solidario el propietario del inmueble donde se pretenda instalar el anuncio;
- XI. En su caso, bitácora de mantenimiento de la estructura que incluya el estado que guarda la misma, validado por el perito responsable especializado;
- XII. En su caso, copia del contrato de arrendamiento o comodato, donde se indique la ubicación del inmueble, así como la superficie a ocupar; y,

XIII. En su caso, reporte fotográfico.

En caso de que el solicitante no cumpla con los requisitos establecidos o de acuerdo a las particularidades de su situación, las Direcciones de Zona podrán requerirle por escrito dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, a fin de que en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de que haya sido notificado, subsane la omisión. En caso de no atenderlo, la petición se tendrá por no presentada.

Plazo para emitir permisos o negarlos

Artículo 411. Recibida la solicitud con la información y documentación completa, las Direcciones de Zona, en un plazo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha de recepción de la misma, deberá resolver sobre la expedición en sentido positivo o negativo de los permisos.

Permiso de anuncios en plazas o locales comerciales

Artículo 412. Cuando se soliciten anuncios adosados o autosoportados denominativos tipo directorio en una plaza comercial o locales comerciales, deberán de presentar a las Direcciones de Zona una propuesta de todos los anuncios adosados que sean uniformes en dimensiones, forma y material y en lo que respecta a los anuncios autosoportados denominativos, solamente se autorizará un tipo directorio, atendiendo lo siguiente:

- I. En el caso de locales comerciales y/o de servicios que en su conjunto se clasifiquen como de intensidad media o baja, se autorizara únicamente un tipo directorio, acatando las siguientes medidas:
 - a) Se permitirá una cartelera con vista simple o doble por local montadas sobre la misma estructura. La suma de la superficie de exhibición de las carteleras no podrá ser mayor a los 20 metros cuadrados; y,
 - b) La altura máxima será de 11 metros sobre nivel de piso de banqueta a la parte superior de las carteleras.
- II. Para plazas o centros comerciales en los que la magnitud del proyecto lo clasifique como intensidad alta. Podrán autorizarse hasta dos anuncios tipo directorio o uno por cada frente del predio a la vía pública, atendiendo lo siguiente:
 - a) La suma de la superficie de exhibición de las carteleras, no podrá ser mayor a los 90 metros cuadrados por lado; y,
 - b) La altura máxima de la estructura será de 18 metros sobre nivel de piso de banqueta a la parte superior de las carteleras.
- III. La construcción del inmueble deberá de cumplir con las disposiciones en materia de construcciones del presente Reglamento, y la superficie de terreno no sea menor a 250 metros cuadrados;
- IV. El anuncio por ningún motivo podrá instalarse en zonas de restricción fijadas por la autoridad competente, así como en cajones de estacionamientos, circulaciones y accesos a inmuebles;
- V. Deberán respetar su plano virtual sin invadir físicamente la vía pública o los predios colindantes;
- VI. No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas patrimoniales;
- VII. Contar con una distancia mínima de 50 metros radiales entre las estructuras de antenas de telecomunicaciones;

- VIII. En el caso de que en alguno o ambos predios colindantes al inmueble se encuentre un anuncio autosoportado, deberá de instalarse lo más alejado posible de éstos, encontrando el punto de equilibrio entre ambas estructuras siempre y cuando dicho punto quede comprendido dentro del predio al que corresponde el anuncio solicitado; y,
- IX. Sólo se podrán ubicar en predios con frente a ejes metropolitanos, vías primarias y secundarias dentro del centro de población.

CAPÍTULO III DE LOS ANUNCIOS EN MOBILIARIO URBANO

Anuncios en mobiliario urbano

Artículo 413. El mobiliario urbano podrá contar con espacios para anuncios a título accesorio en función al tipo de mueble.

Espacios para publicidad en el mobiliario urbano

Artículo 414. Los espacios destinados para la publicidad en el mobiliario urbano serán determinados de acuerdo al diseño, dimensiones y ubicación del mueble, que será analizado, evaluado y en su caso aprobado por la autoridad competente.

Áreas para espacios publicitarios en el mobiliario urbano

Artículo 415. El porcentaje de espacios publicitarios en el mobiliario urbano será determinado por la autoridad competente de acuerdo al tipo de mueble, diseño y dimensiones del mismo.

Restricciones para anuncios en mobiliario urbano

Artículo 416. No se permitirá la instalación de anuncios en mobiliario urbano cuando:

- I. Anuncien productos que dañen a la salud, tales como: cigarrillos y bebidas alcohólicas, entre otros;
- II. Inciten a la violencia, atentando contra la convivencia social;
- III. Obstaculicen o impidan la circulación y señalización vial y peatonal; y,
- IV. Promuevan la discriminación de género, raza o condición social, resulte difamatorio o atente contra la dignidad de la persona o de la comunidad.

CAPÍTULO IV NORMAS GENERALES DEL MANTENIMIENTO Y MODIFICACIÓN DE ANUNCIOS

Mantenimiento de los anuncios

Artículo 417. Para que los anuncios se mantengan en buen estado, los propietarios, tendrán la obligación de realizar el mantenimiento permanente con el fin de revisar y preservar sus elementos de sustentación, su estructura de soporte, y que los elementos de fijación o sujeción estén protegidos para evitar su deterioro.

Asimismo, deberán pintar sus carátulas periódicamente, y sus fuentes de iluminación e instalación deberán estar en buenas condiciones de funcionamiento, de acuerdo con el plan de mantenimiento preventivo acordado con los especialistas y las Direcciones de Zona.

Modificación del diseño, material o reparación del anuncio

Artículo 418. Cuando el titular de una autorización en materia de anuncios requiera modificar el diseño y/o material de un anuncio o repararlo, deberá solicitar autorización de las Direcciones de Zona, subsistiendo la vigencia de la autorización inicial.

No se cubrirá ningún derecho por la autorización para reparación o modificación de anuncio, siempre que estas acciones no impliquen un cambio en los elementos físicos del anuncio.

CAPÍTULO V DE LOS PLANOS DE ZONAS PARA LA INSTALACIÓN DE ANUNCIOS

Planos de zonas para anuncios espectaculares

Artículo 419. Los Planos de Zonas para la instalación de anuncios espectaculares deberán contener:

- I. La simbología que indique, las restricciones o prohibiciones a que deben sujetarse la instalación o colocación de los diferentes tipos de anuncios; y,
- II. La tabla de clasificación de anuncios donde se indique claramente la relación entre el tipo de anuncio y su posible limitación, restricción o prohibición, de conformidad a la zona de que se trate.

CAPÍTULO VI DE LAS PROHIBICIONES

De su contenido y ubicación

Artículo 420. No se permitirán anuncios:

- I. Cuyo contenido, ideas, imágenes, textos o figuras, inciten a la violencia o promuevan pornografía, conductas antisociales o ilícitas, faltas administrativas, discriminación de razas o condición social, así como el consumo de productos nocivos a la salud;
- II. Que tengan caracteres, combinaciones de colores o tipología iguales a las de la señalización vial e informativa urbana utilizada por las autoridades municipales en la materia;
- III. Que promuevan el consumo de tabaco y alcohol entre otros;
- IV. Aquellos que por su ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, puedan poner en peligro la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de sus bienes; produzcan cambios violentos en la intensidad de la luz y efectos hacia el interior de las habitaciones; limiten la ventilación e iluminación a las mismas; afecten o puedan alterar la adecuada prestación de los servicios públicos o la limpieza e higiene, de conformidad con las normas de desarrollo urbano o bien, que no cumplan cabalmente con lo establecido en este Capítulo;
- V. Cuando, de ser necesarias, no cuenten con las demás autorizaciones que conforme a la normativa requiera, o generen contaminación visual o requieran de ser retirados por la autoridad municipal;
- VI. Cuando obstruyan la visibilidad de las placas de nomenclatura de las calles o la de cualquier señalamiento oficial; y,
- VII. Además de los casos previstos en el Código Territorial, cuando se pretendan instalar en:
 - a) Áreas no autorizadas para ello de acuerdo con los planos de zonas correspondientes;
 - b) Pavimentos, banquetas, guarniciones, glorietas, postes de alumbrado público y de la CFE, semáforos, señalización vial, kioscos, bancas, así como depósitos de basura, casetas, registros y postes telefónicos, pedestales, plataformas si están sobre la banqueta, arroyo o camellones de la vía pública y buzones de correo, plazas cívicas, panteones, cementerios, pasos a desnivel, así como en parques urbanos, áreas verdes, unidades deportivas y cualquier otra instalación

recreativa; y en general todos aquellos elementos de utilidad u ornato de plazas, paseos, jardines, calles y avenidas. Quedarán fuera de esta prohibición los espacios publicitarios de los elementos del mobiliario urbano, así como los supuestos marcados en el artículo 507 del presente Reglamento;

- c) En lugares ubicados a un radio de 200 metros, a partir del cruce de intersecciones del sistema vial primario, vialidades de acceso controlado, vías federales y vías de ferrocarril en uso;
- d) Cerros, rocas, árboles, bordes de ríos, presas, lomas, laderas, bosques, lagos o canales;
- e) Entradas o áreas de circulación de pórticos, pasajes y portales;
- f) Una distancia menor de 150 metros, medidos en proyección horizontal, del límite de las áreas naturales protegidas;
- g) Los lugares o partes que prohíba expresamente este Capítulo, zonas de restricción federal, estatal o municipal y otras disposiciones jurídicas aplicables;
- h) 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 tratándose de anuncios espectaculares, pantallas electrónicas o carteleras a nivel de piso;
- i) Postes, árboles, semáforos, así como en la señalización vial y demás mobiliario urbano;
- j) Sección transversal de las vialidades urbana, en la autorización de la instalación de anuncios;
- k) En muros de colindancias; y,
- l) En los muros ciegos laterales de las edificaciones.

***Responsabilidad de propietarios o poseedores
de bienes muebles o inmuebles***

Artículo 421. Los propietarios o poseedores de bienes muebles e inmuebles deberán abstenerse de permitir la instalación o difusión de anuncios que no cuenten con el permiso correspondiente.

Restricciones para la instalación de anuncios

Artículo 422. Los anuncios no podrán invadir ni prolongarse sobre las propiedades colindantes, ni en la vía pública, ni interferir con la visibilidad o funcionamiento de cualquier señalización oficial, asimismo, deberán ajustarse a las dimensiones, aspectos y ubicación que se señalen en el Código Territorial y en el presente ordenamiento.

**CAPÍTULO VII
DE LOS PERMISOS PARA FIJAR, INSTALAR O MODIFICAR ANUNCIOS**

**SECCIÓN PRIMERA
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

Sujeción de los anuncios

Artículo 423. Los permisionarios en materia de anuncios, se sujetarán a lo que establezca el Código Territorial, el presente Reglamento y las normas técnicas municipales.

Obligaciones

Artículo 424. Los permisionarios en materia de anuncios, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Conservar el anuncio en condiciones de seguridad, estabilidad y mantenimiento, llevando a cabo las obras o reparaciones que las Direcciones de Zona les indique; y,
- II. Pagar los gastos que en su caso haya cubierto el Municipio a cargo del infractor, con motivo del retiro de sus anuncios.

Responsiva del especialista estructural

Artículo 425. La construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación, reparación y retiro de los anuncios deberá realizarse bajo la responsiva de un especialista estructural registrado ante la Dirección General, cuando se trate de:

- I. Anuncios adosados con una dimensión de más de 3.60 metros de longitud por 90 centímetros de altura y cuyo peso sea mayor de 50 kilogramos;
- II. Anuncios en marquesinas, con una dimensión de más de 3.60 metros de longitud por 90 centímetros de altura y cuyo peso sea mayor de 50 kilogramos;
- III. Anuncios que se ubiquen en azoteas, sin importar la dimensión de los mismos; y,
- IV. Anuncios espectaculares y autosoportados.

Negativa de permiso por especialista suspendido

Artículo 426. No se concederá permiso, cuando la responsiva haya sido otorgada por un especialista estructural que se encuentre suspendido en el ejercicio de sus funciones por la autoridad competente o que no cuente con el refrendo correspondiente.

Responsabilidad del publicista

Artículo 427. Cuando los anuncios no requieran por sus características la responsiva de un especialista estructural las responsabilidades recaerán directamente sobre el publicista, sobre la persona que va a publicitar y sobre el propietario y/o poseedor del predio donde se instale el anuncio.

Ejecución de trabajos de construcción con el permiso de anuncio

Artículo 428. Si en la instalación de un anuncio se requiere la ejecución de trabajos de construcción, podrá tramitarse de manera simultánea al permiso de anuncio, el permiso de construcción especial, observando los términos de la norma técnica municipal en materia de construcciones que se emita y aplique, y anexando para ello los planos constructivos y/o estructurales, además de la memoria estructural firmada por el Perito registrado en la Dirección General.

Acciones que no requieren permiso de anuncio

Artículo 429. No se requiere permiso de anuncios, en los casos siguientes:

- I. Cuando se encuentren en el interior de un edificio o local comercial que no sean observables desde vía pública, siempre y cuando no se traten de autosoportados o contravengan las disposiciones señaladas dentro de las Sección tercera y cuarta de éste Capítulo;
- II. Cuando se trate de volantes, folletos o publicidad impresa, distribuida en forma directa; y,
- III. Cuando se trate de anuncios de carácter cívico, social, cultural, ambiental, deportivo, artesanal, o de folklore nacional, que no contengan marca comercial alguna y la actividad o evento que promocionen no persiga fines de lucro; siempre y cuando sean promovidos por alguna autoridad, asociación civil o institución de asistencia social y que no se ubiquen en vía pública.

En este caso los anuncios que se pretendan instalar en la vía pública, las Direcciones de Zona determinarán su ubicación, distancias y medidas correspondientes, que para tales efectos serán las siguientes: conservar una distancia mínima de 250 metros lineales entre ellos y sus dimensiones no podrán ser mayores a 0.90 metros x 1.20 metros;

Los anuncios a que se refiere la fracción III del presente artículo, deberán ser retirados por su propietario al día siguiente al término de los eventos que promocionen. De no efectuarse el retiro correspondiente, éste se realizará por la Dirección de Verificación Urbana en coordinación con la Dirección de Servicios, aplicándose las sanciones previstas en este Reglamento y las demás que resulten aplicables.

Corrección de irregularidades u omisiones en la instalación de anuncios

Artículo 430. Cuando las Direcciones de Zona, observen irregularidades u omisiones cometidas, y estas no sean subsanadas o atendidas dentro del plazo que dure la substanciación del procedimiento administrativo, la Dirección de Verificación Urbana ordenará el retiro de los anuncios y sus estructuras.

Los gastos ocasionados por el retiro, deberán ser reembolsados por el infractor, de manera independiente a la multa a que se haga acreedor por la falta del permiso en la materia.

En caso de incumplimiento al pago de las cargas fiscales a que se haga acreedor, se sujetará al procedimiento administrativo de ejecución, establecido en la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Guanajuato y ejecutado por la Tesorería Municipal.

En este supuesto, las Direcciones de Zona negarán el trámite para otro anuncio en el mismo lugar, hasta después de transcurrido un año de dicho retiro y del cumplimiento de las sanciones fijadas.

Para el caso de que el infractor sea alguna empresa promotora de anuncios, además de la sanción a la que se haga acreedor cada anuncio individual, se le restringirá la autorización para instalar nuevos anuncios en el Municipio, por un plazo mínimo de dos años.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS ESPECIALISTAS ESTRUCTURALES

Especialista estructural

Artículo 431. El especialista estructural es el profesionista que otorga su responsiva para que la construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación, reparación y retiro de anuncios.

Tiene el carácter de obligado solidario con el publicista, la persona que va a publicitar, o bien el propietario y/o poseedor del predio donde vaya a instalarse el anuncio, en el cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones.

Será responsable solidario, desde el momento en que se solicita un permiso y terminará hasta el retiro del anuncio respectivo o al momento en el que el especialista solicite por escrito a la Dirección General la cancelación de su responsiva en algún permiso en específico. La Dirección de Verificación Urbana, deberá dar inicio al procedimiento administrativo correspondiente con la finalidad de que según sea el caso se regularice la situación del anuncio, se realice el retiro del mismo y/o se revoque el permiso otorgado.

Requisitos para el registro del especialista estructural

Artículo 432. Para el Registro como Especialista Estructural, los aspirantes deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Para el registro:

- a) Formato Único, expedido por la Dirección General, debidamente completado con datos actualizados, previo pago de los derechos que se establezcan en la legislación fiscal aplicable;
 - b) Dos fotografías tamaño infantil;
 - c) Ser ingeniero civil, arquitecto, ingeniero-arquitecto, o profesión afín, con especialidad en estructuras; indistintamente deberán contar con experiencia en la ejecución de obras de construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación, reparación y retiro de anuncios; misma que deberán acreditar en los términos del artículo 388 párrafo segundo del Código Territorial;
 - d) Presentar firmado su currículum vitae;
 - e) Acreditar ante la Dirección General y el Comité Técnico, en los casos en que ésta lo requiera, conocimientos sobre el contenido y aplicación del presente ordenamiento, y demás normas correspondientes; y,
 - f) Estar domiciliado en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, por lo menos dos años anteriores a la solicitud, presentando la constancia de residencia correspondiente emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- II. Para el refrendo bianual de los peritos especialistas presentar, los siguientes requisitos:
- a) Formato Único, expedido por la Dirección General, debidamente completado con datos actualizados, previo pago de los derechos que se establezcan en la legislación fiscal aplicable; y,
 - b) Documentos, que acrediten cursos o curso de actualización por cuarenta horas, emitidos por colegios de profesionistas, instituciones de educación tecnológica o superior y/o cámaras empresariales.

Plazo de respuesta para la solicitud de registro o refrendo

Artículo 433. La Dirección General resolverá sobre la solicitud del registro o refrendo, en un término no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la misma; fundando y motivando suficientemente el sentido de su determinación sea positiva o negativa.

Modalidades del especialista estructural

Artículo 434. El especialista estructural podrá ser el mismo publicista, la persona que va a publicitar, o bien el propietario y/o poseedor del predio donde vaya a instalarse el anuncio, siempre y cuando reúnan los requisitos de registro que prevé el Código Territorial, el presente Reglamento y las normas técnicas municipales.

Obligaciones del especialista estructural

Artículo 435. El Especialista Estructural, tiene las siguientes obligaciones:

- I. Revisar, dirigir y supervisar que la ejecución de la construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación, reparación y retiro de anuncios, se realicen de conformidad con las especificaciones técnicas que le señalen las Direcciones de Zona observando las normas aplicables;
- II. Llevar en la obra un libro de Bitácora foliado y encuadernado, en la cual se asentarán la fecha de las visitas, observaciones e instrucciones del Especialista Estructural, así como los incidentes que se hubiesen generado;
- III. Diseñar e implementar un programa de mantenimiento continuo del anuncio para el que haya otorgado su responsiva, asentando en la Bitácora respectiva los resultados a detalle de dicha implementación;
- IV. Proporcionar la Bitácora a las Direcciones de Zona, cuando así se le solicite;

- V. Identificar y supervisar la ejecución de acciones y medidas inmediatas que resulten necesarias para eliminar factores de riesgo a las personas y sus bienes, sus colindancias y la vía pública;
- VI. Responder de cualquier evento que se genere durante de la vigencia de una licencia, permiso o autorización, y hasta el retiro del anuncio respectivo; así como por violaciones a lo dispuesto por este ordenamiento relativas a su actuación irregular. En caso de algún daño al anuncio por eventos o efectos naturales como lluvias intensas, sismos, fuertes vientos u otros fenómenos naturales, el especialista estructural responsable deberá rendir a las Direcciones de Zona un informe técnico del estado físico de la estructura del anuncio en un plazo no mayor de tres días naturales, donde se establezcan las acciones a realizar para conservar las medidas de seguridad, en caso de ser procedentes; y,
- VII. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

Informe de daños a los anuncios

Artículo 436. Tratándose de daños a los anuncios que hayan sido ocasionados por casos fortuitos, el propietario o poseedor del bien inmueble donde esté instalado el anuncio, deberá consultar a un especialista estructural, mismo que inspeccionará y elaborará un reporte de las condiciones del mismo, informando a las Direcciones de Zona en un plazo que no excederá de cinco días hábiles para que de manera conjunta determinen las acciones de remediación.

Responsabilidad del especialista estructural

Artículo 437. El retiro de los anuncios, no exime de responsabilidad al Especialista Estructural, quien estará obligado a asumir las responsabilidades de carácter civil, penal o administrativo que pudieran derivarse por la actividad para la cual haya otorgado su responsiva.

SECCIÓN TERCERA DE LOS PERMISOS TIPO A

Supuestos para permisos tipo A

Artículo 438. La obtención del permiso tipo "A", que avala la instalación y/o modificación de anuncios, será únicamente para los siguientes casos:

- I. Tratándose de los anuncios que requieran de la responsiva de un especialista estructural;
- II. Anuncios de neón;
- III. Anuncios en mobiliario urbano;
- IV. Aquellos que se pretendan instalar en inmuebles considerados como monumentos o colindantes a monumentos o en la zona patrimonial, monumentos con valor arqueológico, artístico o histórico;
- V. Anuncios en pantallas electrónicas; y,
- VI. Anuncios Adosados.

Requisitos generales

Artículo 439. La solicitud en formato único para el permiso tipo "A", además de los requisitos generales previstos en el artículo 410 de este Reglamento, deberá presentar los siguientes:

- I. Representación gráfica que describa la forma, dimensiones y contenido del anuncio, así como las especificaciones técnicas y los materiales con los que estará construido, incluyendo los datos de altura sobre el nivel de la banqueta y para el caso de anuncio en marquesina, saliente volado o colgante la

saliente máxima desde el alineamiento del predio y desde el paramento de la construcción en la que quedará instalado el anuncio;

- II. Memoria de cálculo estructural, con excepción de los anuncios adosados con una dimensión menor de 3.60 metros de longitud por 90 centímetros de altura cuyo peso sea mayor de 50 kilogramos; así como los anuncios autosoportados menores a 2.10 metros de alto;
- III. El programa y el calendario de revisión de mantenimiento y buen estado de la estructura, firmado por el especialista estructural; y,
- IV. Copia del permiso de la autoridad federal, tratándose de inmuebles catalogados.

Vigencia y refrendo

Artículo 440. El permiso tipo “A” para anuncios permanentes, tendrá una vigencia de un año y podrá ser refrendado por un período igual, cumpliendo las condiciones y requisitos establecidos en esta sección. El permiso perderá su vigencia, si el anuncio no es instalado en el término de noventa días naturales contados a partir de su expedición.

El refrendo deberá solicitarse dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de la vigencia del permiso, debiendo acompañar además el permiso anterior, el dictamen técnico de seguridad estructural actualizado, validado por un especialista estructural.

Tratándose de los anuncios temporales, “A”, tendrán una vigencia máxima de igual 90 días naturales; sin posibilidad a renovarse.

Obligaciones de los titulares de permisos tipo A

Artículo 441. Los titulares de los permisos tipo “A”, tendrán, además de las obligaciones comunes que se señalan en el presente título de este Reglamento, las siguientes:

- I. Instalar en un plazo máximo e improrrogable de noventa días naturales, a partir de la fecha de expedición del permiso, la estructura del anuncio;
- II. Colocar en lugar visible del anuncio el nombre, denominación o razón social del titular, así como el número del permiso correspondiente, nombre y registro del especialista; y,
- III. Dar aviso por escrito a las autoridades correspondientes de la terminación de los trabajos de instalación del anuncio.

SECCIÓN CUARTA DE LOS PERMISOS TIPO B

Permisos tipo B

Artículo 442. La obtención del permiso tipo “B”, que avala la instalación y/o modificación, será únicamente para los siguientes casos:

- I. Pintados;
- II. Mantas;
- III. Banderolas o Pendones;
- IV. En objetos inflables;

- V. En salientes; y,
- VI. En marquesinas.

Requisitos

Artículo 443. La solicitud en formato único para la solicitud del permiso tipo “B”, además de reunir los requisitos y documentación prevista en el artículo 410 de este Reglamento, deberá presentar la información gráfica que describa la forma, dimensiones y demás elementos que constituyan el anuncio, así como las especificaciones técnicas y los materiales de que estará construido, incluyendo los datos de altura sobre el nivel de la banquetta, y para el caso de anuncios en colgantes, volados o en salientes, la saliente máxima desde el paramento de la construcción en la que quedará ubicado el anuncio, respetando el paramento del predio, sin invadir el espacio virtual de la vía pública.

Vigencia y refrendo

Artículo 444. Los permisos tipo “B” tendrán una vigencia de hasta 120 días naturales, exceptuando aquellos casos a que se refieren las fracciones II, III, IV y V del artículo 442 de esta sección, los que tendrán una vigencia de hasta 60 días naturales y podrán ser refrendados por un periodo igual a criterio de la Dirección General.

El refrendo deberá solicitarse dentro de los 15 días hábiles previos a la conclusión de la vigencia del permiso.

SECCIÓN QUINTA DE LOS PERMISOS TIPO C

Permisos tipo C

Artículo 445. Cuando alguna autoridad, asociación civil o institución de asistencia social pretenda instalar anuncios que contengan mensajes de carácter cívico, social, cultural, ambiental, deportivo, artesanal y folklore nacional se requerirá del permiso tipo “C”, que para su expedición deberá observar lo siguiente:

- I. Anuncios en mantas, banderolas o pendones de hasta 1.80 metros de altura por 90 centímetros de longitud, adornos colgantes, siempre y cuando no obstruyan vanos del predio o inmueble donde el anunciante desarrolle su actividad y la temporalidad de la publicidad no sea mayor de sesenta días naturales;
- II. En marquesinas, adosados e integrados cuyas dimensiones no excedan de 1.80 metros de longitud y una altura de 90 centímetros;
- III. Solo se permitirá la colocación de un anuncio perpendicular a la pared de la fachada, respetando las dimensiones máximas de 60 centímetros de saliente por 1.20 metros de altura, sin que invadan u obstruyan predios colindantes;
- IV. El logotipo del patrocinador en su caso no podrá ocupar superficie mayor al cinco por ciento del anuncio; y,
- V. Se prohíben anuncios en postes de infraestructura pública de servicios de energía eléctrica y telefonía, a excepción de los de alumbrado público propiedad municipal.

Requisitos

Artículo 446. La solicitud en formato único del permiso tipo “C”, además de los requisitos y documentación prevista en el artículo 410 de este Reglamento deberá presentar la información gráfica que describa la forma, dimensiones y demás elementos que constituyan el anuncio, así como las especificaciones técnicas y los materiales de que estará constituido y en el caso en el que se pretendan instalar en vía pública, presentando un listado de los lugares y vialidades de su interés, las Direcciones de Zona indicarán los sitios autorizados.

Vigencia

Artículo 447. La vigencia del permiso tipo “C”, será de hasta sesenta días naturales, a partir de la fecha indicada para la instalación, siendo improrrogable su vigencia.

Es obligación del permisionario, al día siguiente hábil de concluida la vigencia del permiso, retirar de los lugares autorizados por las Direcciones de Zona, las estructuras y elementos del anuncio; en caso de que se realice inspección o verificación y se observe esta omisión, la Dirección de Verificación Urbana procederá al inicio del procedimiento administrativo y su sanción previsto en este Reglamento.

SECCIÓN SEXTA DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

De los Sujetos Responsables

Artículo 448. Son responsables solidarios con los titulares de un permiso de anuncios, los siguientes:

- I. El especialista estructural que hubiese otorgado su responsiva;
- II. Las personas físicas o morales fabricantes o propietarios de los anuncios; y,
- III. Las personas físicas o morales ya sea propietarios o poseedores de los predios donde se instale un anuncio; tratándose de un inmueble donde existan varios poseedores, la responsabilidad operará sobre aquél que haya suscrito la solicitud respectiva.

Alcances de la responsabilidad solidaria

Artículo 449. La responsabilidad solidaria comprende:

- I. El resarcimiento de los daños y perjuicios que se causen a las personas y sus bienes;
- II. El pago de los gastos y multas que se determinen por la autoridad municipal en virtud de irregularidades, detectadas en las etapas de colocación, instalación, permanencia de los anuncios; y,
- III. El retiro de anuncios, o en su caso el pago de los gastos que en su caso haya cubierto el municipio a cargo del infractor con dicho motivo.

CAPÍTULO VIII DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Especificaciones técnicas complementarias de anuncios

Artículo 450. Con el objeto de facilitar la aplicación del Código Territorial y el presente Reglamento se deberá atender lo establecido en la norma técnica municipal relativa a la protección, mejoramiento y conservación de la zona del patrimonio cultural del centro histórico, fachadas e imagen urbana y en las Normas Complementarias de “Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad, y medidas de protección durante el Proceso Constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables”.

TÍTULO XIII DE LA NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL

CAPÍTULO I DE LA NOMENCLATURA

SECCIÓN PRIMERA DE LAS NORMAS PARA SU ASIGNACIÓN

**Características de la asignación de nomenclatura
de calles y numeración oficial**

Artículo 451. La asignación de nomenclatura y numeración oficial de las vialidades, fraccionamientos y barrios, deberá ser coherente respetando su historia y tradición, con la finalidad de distinguir con facilidad su estructura urbana, el total de su mancha urbana desarrollada y sus reservas para el crecimiento futuro.

Nomenclatura municipal

Artículo 452. No existirán bienes de uso común destinados a la vialidad, ni colonias, fraccionamientos y barrios, sin nomenclatura, correspondiéndole a la Dirección de Fraccionamientos su asignación y su modificación.

Objeto de la nomenclatura

Artículo 453. La nomenclatura tiene por objeto identificar y facilitar la localización de los bienes de uso común destinados a la vialidad, así como de las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines, propiciando de este modo su ordenamiento.

Lineamientos para la asignación de nomenclatura

Artículo 454. La nomenclatura deberá ser uniforme, para lo cual las propuestas de asignación deberán sujetarse a las reglas y apegarse a siguientes:

- I. Proponer nombres nuevos no existentes en la cartografía básica de nomenclatura de acuerdo a la toponimia del Municipio;
- II. Que corresponda a una familia temática, claramente reconocible como tal;
- III. Una misma nomenclatura para todo lo largo y ancho de los cauces correspondientes a las vialidades, aún y cuando esta tenga un amplio camellón o un espacio verde intermedio o se ubiquen en distintas colonias, fraccionamientos o barrios;
- IV. Para casos de propuestas que incluyan nombres de personas fallecidas, estas deberán corresponder a aquéllas que tengan un antecedente histórico y sobresaliente en cualquier aspecto, protagonistas de un acto heroico, altruista, científico, de mérito cívico, o bien, que se hubiere distinguido por servicios prestados al municipio, al estado o a la patria, para lo cual se referirá su nombre completo y correcto;
- V. Procurar que se resalten las tradiciones, eventos y fechas históricas en que se conmemoren sucesos importantes;
- VI. Que exista congruencia entre la nomenclatura y la estructura urbana de la ciudad;
- VII. Que sea en idioma español con excepción de nombres propios y lenguas o dialectos nativos de los Estados Unidos Mexicanos; y,
- VIII. Que la nomenclatura no tenga palabras confusas u ofensivas.

Nomenclatura para asentamientos irregulares en proceso de regularización

Artículo 455. Tratándose de asentamientos irregulares, la Dirección de Fraccionamientos asignará nomenclatura, siempre y cuando se encuentre en proceso de regularización.

**SECCIÓN SEGUNDA
DEL CAMBIO DE NOMENCLATURA EXISTENTES
Y SU PROCEDIMIENTO**

De las Propuestas

Artículo 456. Las propuestas de cambios a nomenclaturas existentes, deberán apegarse a las reglas establecidas en el artículo 454 del presente ordenamiento, asimismo la Dirección de Fraccionamientos

propondrá y pondrá a la consideración del Ayuntamiento algún cambio, cuando su finalidad sea regularizar cuando exista una propuesta que a su consideración tenga un impacto positivo para el municipio, dando aviso a la Tesorería Municipal en un término de treinta días hábiles siguientes, para los efectos a que haya lugar.

De la regularización o asignación de nomenclatura

Artículo 457. La regularización o asignación de la nomenclatura se analizará y en su caso se autorizará por los siguientes motivos:

- I. Falta de coherencia entre la nomenclatura existente con la familia temática asignada dentro de una colonia, fraccionamiento o barrio;
- II. Nomenclatura repetida en bienes de uso común destinados a la vialidad que se ubican en distintas colonias, fraccionamientos o barrios;
- III. Nomenclatura diferente para el trazo de un mismo bien de uso común destinado a la vialidad y que corresponde a la misma colonia, fraccionamiento o barrio; y,
- IV. Bienes de uso común destinados a la vialidad, sin nomenclatura.

De los sujetos que pueden presentar propuestas de cambio

Artículo 458. Las propuestas de cambio de nomenclatura podrán ser presentadas por cualquier persona.

Instalación de placas de nomenclatura por ciudadanos

Artículo 459. Tratándose de propuestas de cambio de nomenclatura que no sean motivadas para regularizar algún problema en esta materia, y para el caso de que la Dirección de Fraccionamientos o el Ayuntamiento las autorice, le corresponderá al solicitante instalar a su costa las placas de nomenclatura.

Requisitos para las propuestas de cambio

Artículo 460. Las propuestas de cambio de nomenclatura deberán reunir los requisitos siguientes:

- I. Presentarse por escrito a la Dirección General;
- II. Nombre completo de los interesados;
- III. Copia de identificación con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE);
- IV. Tratándose de Comité de Colonos y/o de participación ciudadana o condóminos, asentar su denominación, el nombre completo de sus integrantes, su cargo, el acta de asamblea que contenga la aprobación de su órgano interno respecto de la propuesta de cambio de nomenclatura, y la validación emitida por la Dirección General de Desarrollo Social y Humano;
- V. Señalar domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos;
- VI. número telefónico y correo electrónico, para el caso de que se cuenten con los mismos;
- VII. plano que indique el lugar en el que se pretende cambiar la nomenclatura;
- VIII. La nomenclatura propuesta;
- IX. Para el caso de que la propuesta se refiera a nombres propios de personas vivas o fallecidas, se deberán acompañar los datos biográficos que correspondan a las mismas; y,

- X. Firma de los interesados.

Información complementaria

Artículo 461. Al escrito de propuesta, el interesado deberá anexar un análisis en el que se identifique claramente la nomenclatura existente, la propuesta de cambio y el motivo por el cual se realiza dicha propuesta.

Revisión de la información

Artículo 462. La Dirección de Fraccionamientos verificará que la propuesta contenga todos los requisitos señalados en el artículo 460 del presente ordenamiento, así como que se haya presentado la información establecida en este capítulo; para el caso de que no se acompañen o se presenten incompletos, se requerirá a los solicitantes para que en el término de tres días hábiles siguientes a la notificación del requerimiento los presenten, apercibiéndolos que, en caso de no hacerlo se tendrá por no presentada.

Recibida la propuesta, o bien, que la Dirección General formule alguna, realizará lo siguiente:

- I. Integrar un expediente;
- II. Realizar una evaluación técnica; y,
- III. Solicitar la opinión de la Dirección del Archivo Municipal, para el caso de que la propuesta se refiera a personas con antecedentes históricos que sean de su competencia.

La evaluación técnica a que se hace referencia en la fracción II del presente dispositivo normativo, consiste en una investigación de campo que realice la Dirección General, sobre las condiciones que se presentan, en cuanto a nomenclatura y numeración oficial, en los bienes de uso común destinados a la vialidad sobre los que se solicita el cambio, y si lo considera conveniente, se auxiliará de la participación y consulta ciudadana, así como de otros órganos y dependencias de la Administración Pública Municipal; asimismo comprenderá el conteo de las placas de nomenclatura que sean necesarias para su colocación, en caso de que se apruebe la propuesta.

Emisión de resolución

Artículo 463. Concluido el proceso de revisión, previsto en el artículo 462 la Dirección General, emitirá un dictamen técnico en un término no mayor de quince días hábiles, el cual deberá integrar y remitirlo al Ayuntamiento para su estudio y en su caso aprobación.

Acciones procedentes de resolución

Artículo 464. Una vez que el Ayuntamiento autorice, la Dirección General realizará las acciones siguientes:

- I. Notificará el acuerdo a la Tesorería Municipal y a las autoridades federales, estatales y municipales a quienes considere conveniente, así como a los solicitantes, a los habitantes de la vialidad materia de la modificación, y en su caso, al Comité de Colonos Comités de Participación Ciudadana o condóminos;
- II. Colocar las placas de nomenclatura en las vialidades públicas sobre los cuales se haya autorizado su cambio; y,
- III. Supervisar que los solicitantes cumplan con la colocación de las placas de nomenclatura, esto sólo para el supuesto señalado en el artículo 459 del presente Reglamento.

Criterios para cambio de nomenclatura

Artículo 465. Cuando dos o más vialidades, colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines ostenten la misma nomenclatura, la Dirección General para efectos de cambio, tomará en cuenta su ubicación y su jerarquía vial, la estructura urbana y las familias temáticas, así como que se fortalezca la historia y las tradiciones.

Proceso para resolver problemas de nomenclatura

Artículo 466. Para resolver los problemas de nomenclatura, la Dirección General realizará las acciones siguientes:

- I. Asignará la misma nomenclatura a todo lo largo de las vialidades, cuando la estructura vial urbana se hubiere modificado;
- II. Tomará como familia temática el mayor número de vialidades que compartan un mismo tema, esto cuando haya incoherencia en la nomenclatura de una colonia, fraccionamiento o barrio, procediendo a cambiar la nomenclatura de aquéllos que no correspondan a dicha familia temática;
- III. Proponer una nomenclatura distinta, cuando se presenten casos de nomenclatura repetida, para lo cual se propondrá alguna que corresponda a la familia temática de la colonia, fraccionamiento o barrio;
- IV. Mantener y extender en toda su longitud la nomenclatura más importante por su historia o ubicación urbana, esto en los casos de que un mismo bien de uso común destinado a la vialidad y que corresponda a la misma colonia, fraccionamiento o barrio, tenga designada dos o más nomenclaturas; y,
- V. Asignar a las vialidades ubicadas en zonas regularizadas y a los cuales no se les haya designado nomenclatura, alguna que no esté en la cartografía básica de nomenclatura ni en el nomenclátor y que corresponda a la familia temática de la zona.

SECCIÓN TERCERA DE LAS PLACAS DE NOMENCLATURA

Placas de nomenclatura

Artículo 467. Las placas de nomenclatura son aquellos señalamientos en los cuales se consigna el nombre de las vialidades, así como el nombre de la colonia, fraccionamiento o barrio al cual pertenecen, cuyo objeto es su identificación.

También se considera placa de nomenclatura el señalamiento en el que se consigne el nombre de los parques, jardines y plazas.

Cobertura de placas de nomenclatura

Artículo 468. No deberán existir vialidades, parques o jardines, sin placas de nomenclatura.

Obligaciones de los desarrolladores sobre las placas de nomenclatura

Artículo 469. Corresponderá a los desarrolladores de fraccionamientos o desarrollos en condominio, la instalación de las placas de nomenclatura, previa autorización de la Dirección de Fraccionamientos.

CAPÍTULO II DE LA NUMERACIÓN OFICIAL

Facultad de la asignación del número oficial

Artículo 470. Corresponderá a la Dirección de Fraccionamientos, asignar y revisar el número oficial a fincas, lotes baldíos o predios, que tengan frente a la vía pública

Criterios para la numeración oficial

Artículo 471. La numeración oficial deberá ser ordenada, uniforme y asignada de manera ascendente, quedando prohibida su repetición.

Asignación de numeración por ejes y frentes de manzanas

Artículo 472. La numeración oficial comenzará a partir del eje que se determine y continuará en forma ascendente en múltiplos de dos, correspondiendo series de números pares para la acera del lado derecho y series de números nones para la acera del lado izquierdo.

División en la asignación de numeración

Artículo 473. Para el caso de divisiones de fincas, lotes baldíos y predios, la Dirección de Fraccionamientos asignará nuevo número oficial para cada una de las fracciones, para lo cual se conservará el número arábigo ya asignado y a las siguientes fracciones se le asignará el mismo número arábigo seguido de la letra "A" y la que le siga conforme al abecedario, según el número de fracciones de que se trate.

Para el caso de una fusión de dos o más fincas, lotes baldíos o predios, se dejará un solo número oficial.

Congruencia de la numeración

Artículo 474. A partir de los ejes que determine la Dirección de Fraccionamientos, no deberá haber incongruencia en la numeración oficial, esto es, no habrá repetición ni asignaciones que no vayan en múltiplos de dos de manera creciente.

En caso de que exista incongruencia en la numeración oficial, se deberá regularizar esta situación a partir del eje determinado por la Dirección de Fraccionamientos, para lo cual se podrán utilizar letras sucesivas, a partir de letra "A" y la que le siga conforme al abecedario.

Asignación de numeración a inmuebles esquineros

Artículo 475. En relación a fincas, lotes baldíos o predios que se encuentren ubicados en una esquina, el número oficial que se le asignará será el que corresponda a su frente principal, lo cual determinará la Dirección de Fraccionamientos.

Obligaciones de los desarrolladores sobre las placas de numeración

Artículo 476. Tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio, corresponde a los desarrolladores colocar afuera de cada finca o predio y en lugar visible, el número oficial que la Dirección de Fraccionamientos haya autorizado.

En casos diversos al señalado con anterioridad, cada propietario deberá cumplir con lo anterior, conforme al número oficial que haya asignado la Dirección de Fraccionamientos y dentro del plazo que la misma otorgue.

Forma de asignación de numeración en condominios

Artículo 477. Para condominios horizontales y verticales, la Dirección de Fraccionamientos asignará un número oficial para todo el predio de acuerdo a donde se defina su acceso, siendo que para cada vivienda, local, departamento o unidad que se encuentre en su interior será el desarrollador quien determinará la identificación de cada uno de ellos.

Cambios en la numeración oficial

Artículo 478. La Dirección de Fraccionamientos podrá ordenar el cambio de número oficial, lo cual deberá de hacer del conocimiento del propietario, quedando obligado éste a colocar el nuevo número oficial dentro del plazo que le sea fijado.

Asimismo, deberá conservar el número oficial anterior, agregando la palabra "antes", durante un plazo no mayor a seis meses, contados a partir del día hábil siguiente al que le haya sido notificado el cambio de número oficial.

Registro de cambios en archivos

Artículo 479. Corresponde a la Dirección de Fraccionamientos, registrar en sus archivos cualquier cambio de numeración oficial, donde se incluirá tanto el anterior como el actual.

Motivos del cambio de numeración oficial

Artículo 480. El cambio de numeración oficial procederá en los siguientes casos:

- I. Cuando no exista continuidad en forma ascendente;
- II. Cuando exista desorden numérico;
- III. Cuando no se refiera a números arábigos ni a letras; y,
- IV. Cuando la Dirección de Fraccionamientos así lo determine, por así convenir al interés general.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Responsabilidad de las personas, transeúntes o desarrolladores

Artículo 481. Los habitantes del Municipio, transeúntes, visitantes y desarrolladores serán acreedores a las infracciones que para el efecto establezca el artículo 48, fracción XIII del Reglamento de Justicia Cívica para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, cuando se trate de afectaciones al entorno urbano, específicamente en materia de letreros, señalética, números o letras que identifiquen vías, inmuebles y lugares públicos.

TÍTULO XIV DE LA PROTECCIÓN, MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y DE IMAGEN URBANA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Construcciones con valores culturales

Artículo 482. Para los efectos del presente Reglamento, se consideran construcciones con valores culturales del Municipio, aquellos espacios, construcciones y monumentos que tienen y han tenido relevancia en la historia, la vida social, económica, política y cultural de Irapuato, así como aquellos que representen un aporte característico a la identidad de la ciudad y que permiten incrementar el interés de la ciudadanía en su pasado.

De la declaratoria de zona de protección del centro histórico

Artículo 483. Se declarará como zona de protección del Municipio el área urbana denominada como centro histórico que se especifique en el Programa Municipal, y en la norma técnica correspondiente.

Uso de los inmuebles ubicados en el Perímetro A

Artículo 484. Los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en el Perímetro "A CH", conforme al Programa Municipal podrán solicitar el permiso de uso de suelo para erigir, reparar o demoler construcciones, así como instalar anuncios sujetándose a lo dispuesto por este Reglamento o las normas técnicas municipales correspondientes.

Las regulaciones de este Reglamento se aplicarán sin perjuicio de lo que dispongan las leyes y reglamentos federales en materia de zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, así como de las normativas municipales y estatales en materia de desarrollo urbano y construcción.

Obligaciones de los propietarios y/o poseedores

Artículo 485. Las obligaciones de los propietarios y/o poseedores a que se refiere este Capítulo serán aplicables a los siguientes inmuebles:

- I. Edificios con valor individual: Son todos aquellos inmuebles ubicados en el centro histórico que por sus características se integran al contexto urbano y arquitectónico inmediato.
- II. Edificios con valor de conjunto: Son todos aquellos inmuebles ubicados en el centro histórico que por sus características tipológicas no se integran a su contexto urbano y arquitectónico inmediato, pero que requieren, por su ubicación, una integración con contexto.
- III. Edificaciones fuera del centro histórico: Los inmuebles ubicados fuera del Centro Histórico, pero dentro de los límites municipales, que tengan o representen un valor cultural relevante.

Acciones de integración al contexto

Artículo 486. Cuando se realicen acciones de construcción o reparación, parcial o total de construcciones en inmuebles con valores culturales, se deberá guardar un absoluto respeto a los elementos arquitectónicos de mayor valor tanto en exteriores como en sus interiores.

No se permitirán alteraciones mayores y las modificaciones que se propongan deberán integrarse a las características arquitectónicas originales y atender a lo que establezca la norma técnica de la materia, sin perjuicio de lo que dispongan las leyes y reglamentos federales en materia de zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, así como de las normas estatales y normas técnicas municipales en materia de desarrollo urbano y construcción.

Prohibición de subdivisiones de fincas

Artículo 487. Tratándose de Bienes Inmuebles catalogados, por la autoridad federal, o bien, aquellos que se consideran construcciones con valores culturales del Municipio, o tengan relevancia en la historia, la vida social, económica, política y cultural de Irapuato, no podrán subdividirse los predios, y las fachadas de los inmuebles serán tratadas como una unidad en cuanto a colores, acabados, elementos decorativos, puertas y ventanas, carpintería y herrería.

No se permitirán el predominio de los vanos sobre los macizos, los vanos deberán ser verticales con proporciones similares a las que guardan los edificios con valor cultural en la calle respectiva, las fachadas deberán rematarse por cornisas con molduras y protecciones similares a las de su entorno inmediato. Donde haya edificios modernos remetidos, se permitirá recuperar el paramento original de la calle.

Integración de anuncios en locales de un mismo inmueble

Artículo 488. Cuando en el mismo inmueble se establezcan varios comercios o locales, estos se diferenciarán por su anuncio exclusivamente, no se permitirá que se rompa la unidad cromática ni la textura con cambios de colores o aplanados en la fachada.

Acciones a respetar en las obras

Artículo 489. En los edificios de valores de conjunto, antiguos y modernos, deberán respetarse la fachada en sus características originales en todos sus elementos.

Podrán realizarse modificaciones en el interior, siempre y cuando no afecten las características de integración con los otros inmuebles colindantes, especialmente tratándose de un edificio con valor individual.

Permisos de demolición en el centro histórico

Artículo 490. Para efectuar cualquier demolición parcial o total de construcciones en inmuebles comprendidos dentro del centro histórico, será necesario obtener la autorización de las Direcciones de Zona, quienes podrán autorizar, condicionar o negar el permiso correspondiente, con estricto apego a este ordenamiento, y a lo previsto en leyes y reglamentos federales en materia de zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, así como de las normativas estatales y normas técnicas municipales.

Informe para permiso de demolición

Artículo 491. La solicitud de demolición de construcciones dentro del centro histórico se deberá acompañar con un informe de uso del predio, donde se ubique la construcción que se pretende demoler, el levantamiento arquitectónico del estado actual del inmueble.

Tratándose de bienes inmuebles catalogados y aquellos que sean colindantes con éstos, además del informe referido, deberán presentar la autorización que para el efecto emita el "INAH" o "INBAL".

Seguridad en las obras de demolición

Artículo 492. Se autorizarán demoliciones dentro del centro histórico cuando el inmueble o parte del mismo, cuando no represente un peligro inminente para la seguridad pública o para la conservación del edificio o sus colindantes o no presente elementos de valor culturales.

CAPÍTULO II DE LAS PROHIBICIONES DE USOS EN INMUEBLES

Consideraciones para la autorización de instalaciones, comercios y servicios

Artículo 493. Dentro del centro histórico no se autorizarán permisos de uso de suelo a aquellos establecimientos comerciales y de servicios que, dentro de su actividad, infrinjan lo siguiente:

- I. Provoquen contaminación ambiental con residuos y desechos por líquidos, humos y polución que afecten o deterioren la imagen de los edificios;
- II. Provoquen conflictos viales a causa de circulación de grandes vehículos, tráiler o camiones que afecten la estabilidad e imagen de los edificios;
- III. Requieran espacios, volúmenes e instalaciones incompatibles con la imagen, tipología, proporciones y el entorno de la zona, tales como gasolineras y expendios de combustibles, estaciones de servicios, locales de exhibición de vehículos y maquinaria industrial, almacenes y distribución de materiales agropecuarios, de construcción e industriales;
- IV. Por su visibilidad requieran de instalaciones, depósitos, antenas, chimeneas o elementos visibles desde el exterior de los inmuebles que por sus dimensiones o volumetría rompa con la armonía y las características formales de la zona; y
- V. En relación a las antenas, éstas podrán autorizarse solo las de tipo de Mástiles, Platos y Paneles a ubicarse en sobre el techo edificios aprovechando la altura, para evitar degradar la imagen urbana del centro histórico, previo dictamen del proyecto por parte de las Direcciones de Zona.

Construcciones nuevas

Artículo 494. Todas las construcciones nuevas que se realicen dentro del centro histórico deberán integrarse y armonizar con las características tipológicas de sus colindantes, en dimensiones y proporciones; y deberán sujetarse al Programa Municipal, a los lineamientos contenidos en este Reglamento y a las normas técnicas municipales que para el efecto se aprueben.

Alturas de las nuevas construcciones

Artículo 495. Dentro del centro histórico, las alturas de las nuevas construcciones no rebasarán las alturas promedio de los edificios existentes en la calle o manzana de su ubicación, respetando el límite de las líneas de remates y visuales de los edificios históricos.

La altura podrá incrementarse hasta 4.00 metros, del paramento de la calle, de tal manera que no rebase la línea visual imaginaria desde un observador ubicado en la acera opuesta.

El hecho de existir construcciones con alturas superiores al promedio de la calle o manzana no justificará la solicitud para construir edificios con alturas superiores al promedio existente.

Paño de las nuevas construcciones

Artículo 496. Las nuevas construcciones que se realicen dentro del centro histórico deberán conservar su paño a todo lo largo de la fachada sin dejar ningún espacio entre las construcciones colindantes.

Dentro del centro histórico no se autorizarán techumbres en una o más aguas, todas las cubiertas deberán ser planas.

Construcciones o volúmenes permanentes o temporales en azoteas

Artículo 497. Dentro del centro histórico no se autorizará ningún tipo de construcción o volumen, permanente o temporal, en azoteas que sean visibles desde la vía pública o cualquier otra distancia, tanques de gas, tendedores, bodegas, cuartos de servicios, o cualquier otro elemento ajeno al perfil urbano, a condición de que se logre una integración con los elementos arquitectónicos.

Relación de vanos y macizos

Artículo 498. La relación entre vanos y macizos y sus proporciones sobre los parámetros de la calle serán las que predominen en las edificaciones con valores individuales del entorno.

Todos los vanos de puertas y ventanas de las construcciones del centro histórico deberán desplantarse y terminar a un mismo nivel, como base el nivel que predomine en los paños de la calle, de igual manera las proporciones de los vanos serán las predominantes en los edificios con mayor valor arquitectónico de la calle donde se ubique el inmueble.

Secciones para portones de inmuebles

Artículo 499. Dentro del centro histórico se autorizará un solo portón para paso de automóviles en cocheras con un ancho mayor de 3.00 metros., en promedio de más de 20 metros de frente se podrán autorizar dos portones separados, dependiendo del proyecto total; la altura de los portones no sobrepasará a la de los cerramientos de los portones de los edificios históricos y vecinos.

CAPÍTULO III DE LOS PROYECTOS DE OBRAS PÚBLICAS EN LA ZONA DEL CENTRO HISTÓRICO

Respeto de la traza original en los proyectos

Artículo 500. Para cualquier proyecto que se pretenda realizar en los espacios urbanos con vialidades, banquetas, plazas y demás bienes de uso común del centro histórico, se rescatará la traza original de su etapa histórica más significativa.

CAPÍTULO IV DE LOS ANUNCIOS

Del permiso de anuncios

Artículo 501. Para colocar cualquier tipo de anuncios comerciales o informativos dentro del centro histórico, se deberá contar con el permiso de anuncios expedido por las Direcciones de Zona.

Características a respetar en los anuncios

Artículo 502. La colocación y el tipo de anuncios deberán respetar el carácter formal, el perfil arquitectónico y urbano y el valor ambiental del centro histórico, ya que se consideran parte integral de la imagen urbana.

Disposiciones para los anuncios

Artículo 503. El diseño de los anuncios y su tipografía, así como los materiales, la colocación, las proporciones

y demás alineamientos, que aseguren la adecuación, integración de los mismos perfiles arquitectónicos y urbano deberán sujetarse a las disposiciones que para este fin establezca las Direcciones de Zona, el presente Reglamento y la norma técnica correspondiente.

Anuncios en inmuebles catalogados

Artículo 504. Los anuncios instalados en inmuebles considerados monumentos, con valor arqueológico, artístico e histórico, además de lo establecido en el presente ordenamiento, deberán apegarse a lo establecido en las Normas Complementarias de “Presentación de los Proyectos Ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico de Seguridad, y medidas de protección durante el Proceso Constructivo, para Anuncios y para la Participación de Peritos Corresponsables”, y en la norma técnica correspondiente.

Anuncios adosados o pintados

Artículo 505. En los inmuebles ubicados dentro de las zonas patrimoniales, y en zonas de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, sólo se permitirán anuncios adosados o pintados. Los interesados deberán apegarse a lo establecido dispuesto en el presente Título, en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, su reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

De la ubicación del anuncio adosado o pintado

Artículo 506. En los inmuebles referidos en el artículo anterior, los anuncios adosados serán ubicados en la parte superior del vano de acceso del inmueble y se instalarán de conformidad con las especificaciones establecidas en la norma técnica correspondiente.

De los anuncios en establecimientos comerciales y de servicios

Artículo 507. En los inmuebles a que se refiere el presente Capítulo, no se permitirá la instalación de anuncios de marcas o logotipos ajenos a la razón social del establecimiento comercial.

En las zonas reguladas en este Capítulo, sólo se permitirá la instalación de un anuncio en la cenefa del toldo que se ubique en el acceso principal, de acuerdo a la forma y dimensiones del cerramiento y del vano, siempre y cuando su diseño y lugar de ubicación sean aprobados por las Direcciones de Zona y se instalarán de conformidad con las especificaciones establecidas en la norma técnica correspondiente.

Prohibición de anuncios mixtos

Artículo 508. En los inmuebles considerados como monumentos arqueológicos, artísticos, históricos o de patrimonio cultural, queda prohibida la instalación de anuncios mixtos.

CAPÍTULO V DEL RÉGIMEN DE ESTÍMULOS Y FACILIDADES FISCALES Y ADMINISTRATIVAS PARA LA CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO Y CULTURAL

Acciones para el fomento de mejoramiento y conservación

Artículo 509. Para fomentar las acciones de mejoramiento y conservación planteadas en el Programa Municipal el Ayuntamiento establecerá, a propuesta de la Dirección General, las facilidades administrativas y reducción de trámites administrativos tendientes, entre otros aspectos, a:

- I. Facilitar la regularización de la tenencia de la tierra y de títulos de propiedad en las áreas o sitios que afecta el programa, mediante los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;
- II. Otorgar los Alineamientos, Nomenclatura Oficial, Constancias y permisos de uso del suelo, así como permisos, licencias y autorizaciones de operación y funcionamiento, así como de uso y ocupación que sean procedentes;
- III. Conceder facilidades y subsidios en el pago de los impuestos y derechos relacionados con la tenencia de la tierra y el intercambio inmobiliario, así como para la regularización de títulos y construcciones,

que los proyectos de conservación o mejoramiento autorizados requieran;

- IV. Establecer facilidades, trato preferente y procedimientos simplificados ante la Tesorería Municipal y el registro público, concertando acuerdos de facilidades con notarios y otros agentes involucrados; y
- V. Brindar asistencia técnica, administrativa y jurídica a los propietarios, poseedores, usuarios, promotores inmobiliarios e inversionistas que lo soliciten, para el aprovechamiento compatible, preservación y mejoramiento de los inmuebles y construcciones con valores culturales o de importancia para la imagen urbana ubicados en municipio.

Investigaciones y técnicas de protección, conservación y mejoramiento

Artículo 510. Las Direcciones de Zona practicarán investigaciones y recabarán información sobre las técnicas y procedimientos idóneos para la protección, conservación y mejoramiento de zonas, sitios y monumentos del patrimonio cultural, a fin de ser un eficiente órgano de consulta para el Ayuntamiento y los sectores interesados.

Promoción del mejoramiento urbano

Artículo 511. El Ayuntamiento promoverá la realización de obras y servicios para el mejoramiento urbano y protección del patrimonio cultural mediante la participación responsable de los sector público y privado, asimismo, aplicará con justicia, equidad y mesura las disposiciones fiscales en materia de cooperación para obras públicas que establezcan las Leyes.

TÍTULO XV

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN MATERIA URBANA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Procedimiento administrativo

Artículo 512. El procedimiento administrativo se regirá por los principios que establece el Código de Procedimiento Administrativo, y podrá iniciarse de oficio por las autoridades responsables en la aplicación del presente Reglamento o a petición de los particulares interesados.

El procedimiento administrativo continuará de oficio, sin perjuicio del impulso que puedan darle los interesados.

Impedimentos para intervenir o conocer un procedimiento

Artículo 513. El servidor público que se encuentre en alguno de los supuestos que señala la normativa aplicable para excusarse de intervenir en el procedimiento administrativo, se abstendrá de conocer el asunto y turnará el expediente respectivo al superior jerárquico para que éste resuelva lo conducente conforme al Código de Procedimiento Administrativo.

Si en los términos del párrafo anterior, el servidor público no se abstuvo de intervenir en un asunto, el interesado podrá promover la recusación en los términos del Código de Procedimiento Administrativo.

Acciones para la conclusión del procedimiento administrativo

Artículo 514. Las autoridades responsables en la aplicación de este Reglamento, deberán proveer lo necesario para lograr el rápido y eficaz desarrollo, así como la conclusión del procedimiento administrativo.

Desahogo de diligencias

Artículo 515. Para los efectos del artículo anterior, las autoridades responsables en la aplicación de este Reglamento podrán desahogar todas aquellas diligencias que consideren conveniente para el conocimiento de la verdad de los hechos y resolver lo que exija el interés público.

Procedimiento administrativo

Artículo 516. El Procedimiento Administrativo se instaurará, substanciará y resolverá bajo los requisitos y formalidades que al efecto estatuye el Código de Procedimiento Administrativo y el Código Territorial, por lo que estos constituyen normas supletorias del presente ordenamiento en materia de actos y formalidades procesales y del procedimiento.

CAPÍTULO II DE LA DENUNCIA POPULAR

Denuncia popular

Artículo 517. La denuncia popular es el instrumento jurídico por medio del cual toda persona debe hacer del conocimiento de la autoridad, las acciones u omisiones que pudieran constituir violaciones al presente ordenamiento, a las normas técnicas municipales aplicables, así como a los diversos programas en materia del desarrollo urbano del Municipio.

La denuncia popular deberá presentarse ante las autoridades competentes o auxiliares de este ordenamiento, ello atendiendo a la materia que a cada una de ellas les corresponde conocer, de conformidad con la distribución de competencias previstas en el presente ordenamiento.

Para la presentación de la denuncia, deberán cubrirse los requisitos y formalidades previstos en el Código de Procedimiento Administrativo para atenderla e iniciar un procedimiento administrativo.

Proceso para turnar denuncia a autoridad competente

Artículo 518. En caso de que la denuncia sea presentada ante autoridad incompetente, la dependencia o entidad municipal receptora, turnará el escrito o expediente a la instancia que estime competente, notificándolo al particular.

Medios de denuncias

Artículo 519. La denuncia que en su caso formulen los particulares, podrá realizarse por escrito, verbalmente o por cualquier medio electrónico, en este último supuesto, se considerará presentada en la fecha que indique el acuse respectivo.

Improcedencia de denuncias

Artículo 520. Se desecharán de plano las quejas, denuncias, recursos y promociones notoriamente maliciosas e improcedentes.

Denuncias carentes de requisitos formales

Artículo 521. Cuando el escrito inicial carezca de algún requisito formal o no se adjunten los documentos respectivos las autoridades competentes y auxiliares receptoras de la denuncia, requerirá al promovente para que, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo, se subsanen las inconsistencias encontradas, apercibiéndole que, de no hacerlo, se tendrá por no presentado el escrito o las pruebas, según el caso.

Seguimiento a las denuncias

Artículo 522. Las autoridades competentes y auxiliares de este Reglamento, deberán dar seguimiento y atención pertinente a las denuncias que les sean presentadas y deberá mantener informado al promovente sobre la atención del asunto hasta su total conclusión.

Denuncias con derechos a salvo de los interesados

Artículo 523. Cuando los hechos que motiven una denuncia hubiesen ocasionado daños o perjuicios, quedarán a salvo los derechos de los interesados para que los hagan valer en la forma y vía que consideren pertinentes.

Bienes de propiedad de la Federación, el Estado o Municipio

Artículo 524. Tratándose de bienes de propiedad de la Federación, el Estado o Municipio, se deberá poner en

conocimiento de éstos la denuncia respectiva, a efecto de que manifiesten e intervengan en lo que a su interés convenga.

Requisitos para las denuncias

Artículo 525. Para los requisitos, formalidades, seguimiento y culminación en la atención de las denuncias, se estará además del presente Reglamento, a lo que dispone el Código de Procedimiento Administrativo.

**CAPÍTULO III
DE LA DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS**

**SECCIÓN PRIMERA
DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**

Competencias de la Dirección General

Artículo 526. Corresponde a la Dirección General, vigilar el cumplimiento del presente Reglamento en las materias siguientes:

- I. Zonificación, usos y destinos de suelo;
- II. Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio;
- III. Construcciones;
- IV. Obligaciones del DRO, proyectista arquitectónico, proyectista estructural, perito topógrafo y corresponsable en restauración que intervengan al tenor del apartado de las construcciones, así como de los Especialistas Estructurales en materia de anuncios;
- V. Obligaciones de los peritos Urbanos en diseño y en ejecución de obras de urbanización;
- VI. Anuncios;
- VII. Nomenclatura y numeración oficial;
- VIII. Centro Histórico; y,
- IX. Las demás que se deriven del presente Reglamento, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato y demás normativa aplicable.

Competencia para ordenar y ejecutar visitas

Artículo 527. La Dirección General será competente para ordenar y ejecutar visitas de verificación e inspección a efecto de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento en las materias citadas en el artículo anterior, decretando las medidas de seguridad, en los términos señalados en este ordenamiento y en el Código de Procedimiento Administrativo.

Atribuciones para imponer sanciones

Artículo 528. Corresponde a la Dirección General imponer, por delegación expresa que la persona Titular de la Presidencia Municipal en los términos del artículo 77, fracción XVIII de la Ley Orgánica Municipal, las sanciones que correspondan por violaciones a las materias de su competencia.

Proceso de verificación e inspección

Artículo 529. La Dirección General conocerá de los hechos u omisiones que puedan constituir una infracción en materia urbana, recopilando la información relacionada con dichos actos, para el efecto de que se inicien los procesos de verificación e inspección respectivos.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN URBANA

Atribuciones de la Dirección de Verificación Urbana

Artículo 530. Corresponde a la Dirección de Verificación Urbana, vigilar el cumplimiento de las acciones urbanísticas del presente Reglamento y de las normas técnicas municipales aplicables a través de las siguientes actividades:

- I. Verificar, supervisar e inspeccionar, así como realizar acciones de vigilancia sobre predios y edificaciones, a efecto de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento para las materias citadas en el artículo 526;
- II. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas y normativas aplicables en materia de desarrollo urbano;
- III. Iniciar, substanciar y resolver los procedimientos administrativos que resulten de la inspección y verificación, e Imponer las sanciones que procedan;
- IV. Instaurar y sustanciar los procedimientos administrativos en contra de los peritos y corresponsables que incumplan con las obligaciones previstas en el presente Reglamento, Código Territorial, Normas Técnicas y demás ordenamientos jurídicos aplicables; y,
- V. Decretar el retiro, de aquellas obras, instalaciones, mobiliario urbano o estructuras de cualquier naturaleza que hayan sido ubicadas o construidas sin autorización de la autoridad competente, sobre accesos, andadores, avenidas, banquetas, bulevares, calzadas, callejones, calles, camellones, caminos, guarniciones, glorietas, jardines, kioscos, parques urbanos, plazas, puentes y demás áreas destinadas a la vialidad y al equipamiento urbano municipal.

SECCIÓN TERCERA DE LAS AUTORIDADES AUXILIARES

Atribuciones

Artículo 531. Sin perjuicio de la distribución de competencias señalada por el presente Reglamento, las autoridades auxiliares deberán instaurar, substanciar y resolver sus propios procedimientos administrativos sobre aquellos asuntos y materias relacionadas con las atribuciones que les concede este ordenamiento, dado el carácter de autoridad que ostentan, excepción hecha de aquellas materias que se encuentren reservadas a la Dirección General.

Suplencia

Artículo 532. Para los Procedimientos Administrativos señalados en el artículo anterior, se estará a lo preceptuado por el presente Reglamento y el Código de Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO IV DE LA INSPECCIÓN

Visitas de verificación e inspección

Artículo 533. Las dependencias y entidades municipales que ostenten el carácter de autoridades competentes o auxiliares del presente Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de verificación o inspección para comprobar en el ámbito de sus respectivas competencias, el cumplimiento de lo dispuesto por este ordenamiento, las cuales podrán efectuarse en el domicilio, instalaciones, equipos y bienes de los particulares, sujetándose en todo momento a las reglas previstas por el Código de Procedimiento Administrativo y demás normativa aplicable.

CAPÍTULO V MEDIDAS DE SEGURIDAD

**SECCIÓN PRIMERA
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

Medidas de seguridad

Artículo 534. Las autoridades competentes o auxiliares del presente Reglamento, en el ámbito de sus respectivas competencias, con base en los resultados de la visita de verificación o inspección, o del informe de la misma, pueden dictar medidas de seguridad para corregir las irregularidades encontradas, notificándolas al interesado y otorgando un plazo adecuado para su atención.

Medidas de seguridad para evitar riesgos o daños

Artículo 535. Para los efectos del artículo anterior, se considerarán medidas de seguridad, las previstas en el presente Reglamento, el Código Territorial y el Código de Procedimiento Administrativo, así como aquellas que dicten las mismas autoridades competentes o auxiliares para evitar que se generen o sigan causándose riesgos o daños a las personas, a los bienes, y a la salud.

Carácter preventivo de las medidas de seguridad

Artículo 536. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán de conformidad con el presente Reglamento, Código Territorial y el Código de Procedimiento Administrativo, ello sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

**SECCIÓN SEGUNDA
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN,
USOS Y DESTINOS DE SUELO**

Medidas de seguridad en materia de zonificación, usos y destinos de suelo

Artículo 537. La Dirección de Verificación Urbana podrá decretar las siguientes medidas de seguridad:

- I. La suspensión temporal o definitiva, de manera total o parcial, de predios, trabajos, instalaciones, servicios, proyectos o actividades; y,
- II. Las demás que se encuentren previstas en el Código de Procedimiento Administrativo, y en el Código Territorial.

Medidas de seguridad en una obra ya terminada o en uso

Artículo 538. Procederán las medidas de seguridad en una obra ya terminada o en uso en los siguientes casos:

- I. Cuando se haya ejecutado la obra sin tener el permiso respectivo o por haber modificado el uso autorizado;
- II. Cuando se use un edificio o construcción o parte de ellos, sin tener la autorización de uso y ocupación o por darle un uso distinto al autorizado;
- III. Por no dar cumplimiento a las acciones de mitigación establecidas en las autorizaciones de impacto ambiental o vial, según sea el caso; y,
- IV. Los demás que se encuentren previstos en el Código Territorial.

Suspensión inmediata de las obras ya terminadas o en uso

Artículo 539. La Dirección de Verificación Urbana, al tener conocimiento de algún caso de los previstos en el artículo 538 del presente Reglamento ordenará la suspensión inmediata de las obras ya terminadas o en uso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral que las haya ejecutado.

***Inmediata suspensión de las obras que se
estuviesen efectuando sin el permiso respectivo***

Artículo 540. La Dirección de Verificación Urbana ordenará la inmediata suspensión de predios, trabajos, servicios, proyectos o actividades que se estuviesen efectuando sin el permiso respectivo, o por alguno de los casos previstos en el artículo 538 del presente Reglamento.

Causas para ordenar la suspensión de obras ya terminadas o en uso

Artículo 541. Además de lo previsto en los artículos precedentes, se podrá ordenar la suspensión de obras ya terminadas o en uso por las siguientes causas:

- I. Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud del permiso respectivo;
- II. Por estar ejecutando una construcción, sin el permiso de uso de suelo;
- III. Por no presentar o contar con el permiso correspondiente, según sea el caso;
- IV. Por impedir u obstaculizar a los inspectores en el cumplimiento de sus funciones;
- V. Por usar una construcción, instalación o predio, o parte de él sin haberse terminado ni obtenido la autorización de uso y ocupación del inmueble;
- VI. Por reincidencia en cualquier infracción;
- VII. Por darse un uso a una construcción, instalación o predio, o parte de él sin el permiso correspondiente o por darse un uso diferente de aquél para el cual haya sido expedido el permiso;
- VIII. Por haberse otorgado por autoridad incompetente;
- IX. Por haberse revocado el permiso; y,
- X. Las demás que se encuentren previstas en el Código Territorial.

Suspensión temporal o definitiva

Artículo 542. Para el caso de la suspensión temporal o definitiva, de manera total o parcial, de predios, trabajos, instalaciones, servicios, proyectos o actividades el inspector levantará un acta circunstanciada de la diligencia de suspensión.

La diligencia de levantamiento de sellos de suspensión, cuando procedan, sólo podrá realizarse mediante orden escrita de la Dirección de Verificación Urbana.

**SECCIÓN TERCERA
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA
DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

Sanciones en materia de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Artículo 543. En materia de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, la Dirección de Verificación Urbana, podrá decretar las siguientes medidas de seguridad:

- I. Orden de reparación y mantenimiento;
- II. Orden de ejecución de obras de prevención;
- III. Suspensión temporal de las obras de edificación del desarrollo;

- IV. Suspensión temporal del permiso de venta;
- V. Clausura temporal del desarrollo; y,
- VI. Las demás que se encuentren previstas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para Estado de Guanajuato, el Código Territorial y en el Código de Procedimiento Administrativo.

Medidas de seguridad en materia de obras de urbanización en fraccionamientos

Artículo 544. La Dirección de Obras, en materia de obras de urbanización en fraccionamientos, podrá decretar las siguientes medidas de seguridad:

- I. Orden de reparación y mantenimiento;
- II. Orden de ejecución de obras de prevención;
- III. Suspensión temporal de las obras de urbanización del fraccionamiento;
- IV. Clausura temporal del fraccionamiento; y,
- V. Las demás que se encuentren previstas en el Código Territorial y el Código de Procedimiento Administrativo.

Plazo para el cumplimiento de las acciones o medidas

Artículo 545. Transcurrido el plazo señalado para el cumplimiento de las acciones o medidas ordenadas, el desarrollador dará aviso indistintamente a la Dirección de Verificación Urbana o a la Dirección de Obras, según sea el caso, para que esta proceda a inspeccionar el cumplimiento.

**SECCIÓN CUARTA
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA
DE CONSTRUCCIONES**

Medidas en materia de construcción

Artículo 546. En materia de construcciones, la Dirección de Verificación Urbana, podrá decretar las medidas de seguridad siguientes:

- I. La clausura temporal, de manera total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones y servicios;
- II. El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;
- III. La prohibición de actos de utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;
- IV. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles; y,
- V. Las demás que se encuentren previstas en el Código Territorial y el Código de Procedimiento Administrativo.

Causales para instaurar medidas de seguridad

Artículo 547. Serán causales para instaurar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere el artículo anterior:

- I. La inestabilidad de suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;

- II. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;
- III. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;
- IV. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante;
- V. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en la normativa y que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes;
- VI. No contar con el permiso de construcción correspondiente o realizar obras diversas a las autorizadas;
- VII. La instalación de antenas y/o infraestructura de telecomunicación sin el permiso correspondiente;
- VIII. No contar con los planos autorizado, bitácora de obra actualizada a la etapa del proceso constructivo y letrero de obra autorizado en lugar visible; y,
- IX. Las demás que se encuentren previstas en el Código Territorial.

Medidas de seguridad en materia de construcciones

Artículo 548. Además de lo preceptuado en el Código de Procedimiento Administrativo y en el Código Territorial, para decretar u ordenar las medidas de seguridad en materia de construcciones, se atenderá a lo siguiente:

- I. Cuando la Dirección de Verificación Urbana tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación que representen algún peligro para las personas o sus bienes, ordenará con la urgencia que el caso requiera, al propietario de aquellas, que haga las reparaciones, obras o demoliciones que sean necesarias conforme al dictamen técnico, precisando el peligro de que se trate. El peligro puede consistir un caso de riesgo inminente hacia la vía pública y/o hacia el interior del inmueble en caso de que éste se encuentre ocupado;
- II. En caso de que el propietario no cumpla las órdenes que se le den conforme al artículo anterior dentro del plazo que se le haya señalado, la Dirección de Verificación Urbana estará facultada para ejecutar a costa del propietario, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado y para tomar las demás medidas que sean necesarias para hacer desaparecer el peligro;
- III. Si el propietario no efectúa voluntariamente el pago del costo de las obras o trabajos ejecutados por la Dirección de Verificación Urbana, conforme a la fracción precedente, dicho pago podrá hacerse efectivo por la Tesorería Municipal mediante el procedimiento administrativo de ejecución, dentro de los términos legales correspondientes; y,
- IV. Cuando sea necesaria la desocupación total o parcial de un inmueble para llevar a cabo, alguna de las obras o trabajos a que se refiere este artículo, por ser peligrosa para los ocupantes su permanencia en dicho lugar, la Dirección de Verificación Urbana podrá ordenar la desocupación temporal, mientras se realiza la obra o trabajo de que se trate, o definitiva si se tiene que demoler por completo la construcción peligrosa.

Medidas de seguridad por riesgos e impactos negativos

Artículo 549. Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso que origine peligro, insalubridad o molestias, la Dirección de Verificación Urbana ordenará, con base en un dictamen técnico emitido por la dependencia o entidad administrativa correspondiente, para cada caso, la desocupación del inmueble o la ejecución de las obras, adaptaciones, instalaciones, u otros trabajos que sean necesarios para remediar dichos inconvenientes, dentro del plazo que para ellos señale.

Lo anterior, con independencia de las demás sanciones civiles, penales o administrativas que para el caso en concreto amerite.

Tipos de riesgos e impactos negativos

Artículo 550. Para los efectos del artículo anterior, serán considerados como usos que originan peligro, insalubridad o molestias, además de lo señalado en la normativa aplicable en la materia, los siguientes:

- I. Producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de sustancias o de objetos tóxicos explosivos, inflamables o de fácil combustión;
- II. Depósito de escombros o basuras, exceso o mala aplicación de carga a las construcciones; y,
- III. Las que produzcan corrosión, gases, humos, polvos, emanaciones, ruidos, vibraciones, cambios sensibles de temperatura, malos olores u otros efectos perjudiciales o molestos para las personas o que puedan causar daño a las propiedades.

Ejecución de medidas de seguridad por la Dirección de Verificación Urbana

Artículo 551. Si vencido el plazo, no se cumplen las medidas de seguridad, la Dirección de Verificación Urbana podrá llevar a cabo administrativamente y a costa de los interesados, la desocupación de las obras o la ejecución de los trabajos ordenados.

Asimismo, la Dirección de Verificación Urbana podrá clausurar cualquier construcción que se haya ejecutado o se esté ejecutando que contravenga lo establecido en el Programa Municipal, el plano de zonificación, y aquellas que devengan de la legislación aplicable.

SECCIÓN QUINTA DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE ANUNCIOS

Medidas de seguridad para anuncios

Artículo 552. La Dirección de Verificación Urbana, podrá instaurar las siguientes medidas de seguridad:

- I. Orden de mantenimiento al anuncio;
- II. Suspensión de la construcción o instalación del anuncio;
- III. Retiro del anuncio y/o de su estructura;
- IV. Clausura de la estructura y/o difusión del anuncio; y,
- V. Las demás que se encuentren previstas en el Código Territorial y Código de Procedimiento Administrativo.

Procedencia para retiro de anuncio o estructura

Artículo 553. La Dirección de Verificación Urbana, procederá al retiro de un anuncio y/o de su estructura, en los siguientes casos:

- I. Cuando un anuncio no cuente con el Permiso-o Autorización correspondiente;
- II. Cuando se estén realizando obras o acciones tendientes a la instalación de anuncios sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; y,
- III. Que el anuncio se encuentre en malas condiciones de estabilidad, o sin el mantenimiento adecuado y represente un peligro para la integridad física de las personas o sus bienes, de acuerdo al dictamen que para tal efecto emita la Coordinación Municipal de Protección Civil, cualquier dependencia

municipal relacionada con la materia, o bien, cualquier otra instancia o dependencia estatal o federal relacionada con la materia.

IV. Las demás previstas en el Código Territorial.

Si en un término de 15 días naturales, contados a partir de notificada la orden de retiro, no se cumple con la misma, la Dirección de Verificación Urbana en coordinación con la Dirección de Servicios, la Secretaría de Seguridad Ciudadana Municipal y aquellas otras de las que se requiera su apoyo, procederán al desmantelamiento y retiro del anuncio y su estructura, depositándolos en el lugar que indique el infractor, señalando a él mismo como resguardante de los bienes y en caso de negarse o no contar con lugar para el depósito, la autoridad municipal determinará el lugar para el depósito y resguardo de los bienes muebles. Los gastos que se originen por el retiro y almacenamiento serán a costa del infractor.

En caso de que el infractor no hubiere designado lugar para depositar el anuncio y su estructura, este contará con un término de treinta días naturales contados a partir del retiro para reclamarlos, acreditando la legal propiedad sobre los mismos, si en dicho término no son reclamados se ingresarán al patrimonio municipal enterando de dicha situación a la Tesorería Municipal para su enajenación conforme a las disposiciones jurídicas en la materia.

Clausura de anuncios

Artículo 554. Procederá la clausura de un anuncio:

- I. Por haber modificado las especificaciones establecidas sin haber sido aprobadas por las Direcciones de Zona;
- II. Por impedir u obstaculizar a los inspectores de la Dirección de Verificación Urbana, el cumplimiento de sus funciones;
- III. Por no contar con el permiso vigente; y,
- IV. Las demás previstas en el Código Territorial.

**SECCIÓN SEXTA
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA
DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL**

Otras medidas de seguridad

Artículo 555. La Dirección de Verificación Urbana podrá instaurar las medidas de seguridad previstas tanto en el Código de Procedimiento Administrativo, como en el Código Territorial, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que ahí se consignan.

**SECCIÓN SÉPTIMA
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA
DE CONSTRUCCIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO**

Medidas de seguridad para obras sin permiso del centro histórico

Artículo 556. La Dirección de Verificación Urbana, podrá instaurar las medidas de seguridad previstas tanto en el Código de Procedimiento Administrativo, como en el Código Territorial, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que ahí se consignan.

**SECCIÓN OCTAVA
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA
DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA Y EDIFICIOS PÚBLICOS**

Medidas de seguridad para obras sin permiso en la vía pública

Artículo 557. La Dirección de Verificación Urbana, en materia de ocupación de la vía pública podrá instaurar las siguientes medidas de seguridad:

- I. La prohibición del uso de la vía pública con objetos, materiales o construcciones que obstruyan el libre tránsito, tanto peatonal como vehicular de manera temporal o permanente;
- II. Ordenar el retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo en la vía pública que obstruyan el libre tránsito tanto peatonal como vehicular;
- III. Retirar o demoler, a costa de los particulares responsables, los objetos o elementos arquitectónicos que obstruyan, invadan, modifiquen o alteren la vía pública de manera temporal o permanente; y,
- IV. Las demás que se encuentren previstas en el Código de Procedimiento Administrativo, y en el Código Territorial.

Si en un término de 15 días naturales, contados a partir de notificada la orden de retiro, no se cumple con la misma, la Dirección de Verificación Urbana en coordinación con la Dirección de Servicios, la Secretaría de Seguridad Ciudadana Municipal y aquellas otras de las que se requiera su apoyo, procederán al desmantelamiento y retiro de los objetos, instalaciones, mobiliario, materiales o construcciones, depositándolos en el lugar que indique el infractor, señalando a él mismo como resguardante de los bienes y en caso de negarse o no contar con lugar para el depósito, la autoridad municipal determinará el lugar para el depósito y resguardo de los bienes muebles. Los gastos que se originen por el retiro y almacenamiento serán a costa del infractor.

En caso de que el infractor no hubiere designado lugar para depositar los objetos, instalaciones, mobiliario, materiales o construcciones, este contará con un término de treinta días naturales contados a partir del retiro para reclamarlos, acreditando la legal propiedad sobre los mismos, si en dicho término no son reclamados se ingresarán al patrimonio municipal enterando de dicha situación a la Tesorería Municipal para su enajenación conforme a las disposiciones jurídicas en la materia.

CAPÍTULO VI DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES PRELIMINARES

Infracciones y sanciones

Artículo 558. Las acciones u omisiones que constituyan infracción al presente Reglamento y a lo dispuesto en el Código Territorial, serán objeto de sanciones, cuya imposición deberá estar debidamente fundada y motivada por la autoridad emisora, guardando la congruencia entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, para lo cual se deberá considerar los principios que señala el Código de Procedimiento Administrativo, respetando en todo momento la garantía de previa audiencia al particular.

Simultaneidad de las sanciones

Artículo 559. Las sanciones administrativas previstas en el presente Reglamento podrán aplicarse conjuntamente, salvo el arresto.

Sanciones sin perjuicio de la responsabilidad civil

Artículo 560. Las sanciones por infracciones administrativas cometidas se impondrán sin perjuicio de la responsabilidad civil o de las penas que correspondan a los delitos en que, en su caso, incurran los infractores.

Uso de medidas legales necesarias

Artículo 561. Las autoridades responsables y auxiliares en el presente Reglamento, podrán hacer uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

Obligatoriedad de corregir irregularidades

Artículo 562. La imposición de cualquiera de las sanciones administrativas contenidas en el presente Reglamento, no libera al infractor de corregir las irregularidades que la hubieren motivado.

Caducidad de las sanciones

Artículo 563. Para la aplicación, determinación, imposición y prescripción de las sanciones previstas en el presente Reglamento, se estará a lo dispuesto por el Código de Procedimiento Administrativo.

**SECCIÓN SEGUNDA
DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN,
USOS Y DESTINOS DE SUELO**

Imposición de sanciones en materia de zonificación, usos y destinos

Artículo 564. La Dirección de Verificación Urbana podrá calificar e imponer las siguientes sanciones:

- I. Multa por el equivalente de cincuenta a diez mil veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, al momento de cometer la infracción;
- II. Amonestación;
- III. La revocación de los permisos, licencias y autorizaciones otorgadas;
- IV. Restitución de la situación del predio, al estado en que éste se encontraba antes de la construcción;
- V. Demolición total o parcial de las construcciones;
- VI. El arresto hasta por 36 horas; y,
- VII. Las demás conductas establecidas en el Código Territorial y en el Código de Procedimiento Administrativo.

En la imposición de sanciones la Dirección de Verificación Urbana, fundará y motivará su resolución, y guardará la congruencia y adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerando entre otras cosas, la condición socio-económica del infractor, la gravedad de la falta, en su caso la reincidencia y aquellas otras que al efecto establezca el artículo 215 del Código de Procedimiento Administrativo.

Sanciones por reincidencia

Artículo 565. En caso de reincidencia, el monto de la multa podrá ser hasta por dos tantos del importe originalmente impuesto, sin que exceda del doble del máximo permitido, así como la clausura temporal o definitiva.

Ordenamiento de acciones de demolición total o parcial

Artículo 566. La Dirección de Verificación Urbana, ordenará la demolición total o parcial de construcciones; y en su caso la ejecución de obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención al Programa Municipal y a los mecanismos para su instrumentación, cuando las construcciones o instalaciones no cuenten con el permiso de uso de suelo y/o cuando no cumplan con las normas y restricciones señaladas en la misma; en este caso el Municipio no tendrá la obligación de pagar indemnización alguna y los particulares estarán obligados a cubrir el costo de los trabajos efectuados.

La demolición se realizará en los volúmenes construidos que contravengan tales normas o restricciones.

Obras o acciones de la Dirección a costa del propietario, poseedor o arrendatario

Artículo 567. En caso de que el propietario, poseedor o arrendatario incumpla con las órdenes que se le dan conforme a la infracción detectada y calificada, la Dirección de Verificación Urbana estará facultada para ejecutar a costa del propietario, poseedor o arrendatario, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado y para tomar las medidas necesarias para hacer desaparecer el motivo de la infracción.

Procedimiento económico coactivo

Artículo 568. Si el propietario, poseedor o arrendatario no efectúa voluntariamente el pago del costo de las obras o trabajos realizados por la Dirección de Verificación Urbana, en coordinación con aquellas otras de las que se requiera su apoyo, procederán, conforme al artículo anterior, dicho pago podrá hacerse efectivo por la Tesorería Municipal mediante el procedimiento administrativo de ejecución, dentro de los términos legales correspondientes.

Causas de la revocación de permisos

Artículo 569. Se podrán revocar los permisos otorgados por las siguientes causas:

- I. Por haber incurrido en falsedad, dolo u omisiones en los datos consignados en la solicitud del permiso respectivo;
- II. Por darse un uso a una construcción, instalación o predio, o parte de el, o por darse un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedido el permiso;
- III. Por haberse otorgado por autoridad incompetente;
- IV. Por haberse otorgado con violación a lo dispuesto por el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; y,
- V. Cuando el interesado incumpla las condiciones impuestas en el permiso otorgado, o se actualicen los supuestos a los que el mismo se haya sujetado.

**SECCIÓN TERCERA
DE LAS SANCIONES EN MATERIA
DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

***Atribuciones de la Dirección para aplicar sanciones en materia
de fraccionamientos y desarrollos en condominio***

Artículo 570. A quien infrinja las disposiciones del Código Territorial, así como del presente Reglamento en lo que respecta a la materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, la Dirección de Verificación Urbana aplicará las sanciones que aquellos prevean, previa substanciación del procedimiento administrativo que se establezca para cada caso.

Sanciones a peritos urbanos y topógrafos

Artículo 571. Tratándose de los Peritos Urbanos y Topógrafos, la Dirección General podrá imponer las siguientes sanciones:

- I. Amonestación;
- II. Suspensión del Registro de tres a veinticuatro meses; o,
- III. Multa por el equivalente de 10 a 500 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, al momento de cometer la infracción.

Lo anterior sin perjuicio de su obligación de subsanar las irregularidades derivadas de su incumplimiento.

Causas de cancelación de registro

Artículo 572. Con independencia de lo establecido en el artículo anterior, procederá también la suspensión del registro de los Peritos Urbanos y del Perito Topógrafo, en los supuestos siguientes:

- I. Haber obtenido el registro con información o documentación falsa;
- II. Cuando habiendo sido suspendido temporalmente el registro, el Perito corresponsable de la ejecución de obras de urbanización, reincida en la violación a cualquier disposición prevista en el presente Reglamento, el Código Territorial y demás normativa en la materia; y,
- III. Por haber sido condenado por delito que amerite pena privativa de la libertad o cuando sea suspendido del ejercicio profesional.

Reincidencia

Artículo 573. Para los efectos del artículo precedente, se considera reincidente, a aquél que en un plazo de doce meses infrinja más de una vez, las disposiciones del Código Territorial, del presente Reglamento, y demás normativa en la materia.

SECCIÓN CUARTA DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES

Sanciones en materia de construcción

Artículo 574. En materia de construcciones, la Dirección de Verificación Urbana, podrá imponer a los propietarios o poseedores del inmueble de que se trate, las sanciones que se encuentran previstas por el Código Territorial, el presente Reglamento y por las normas técnicas municipales, para infracciones relacionadas con la zonificación y usos de suelo.

Sanciones a DRO, Peritos Projectistas Arquitectónicos, Projectistas Estructurales y corresponsables en restauración

Artículo 575. Tratándose de DRO, Peritos Projectistas Arquitectónicos, Projectistas Estructurales y corresponsables en restauración corresponderá a la Dirección General la imposición de sanciones, las cuales podrán consistir en:

- I. Amonestación;
- II. Suspensión temporal del registro; y,
- III. Multa por el equivalente de 10 a 500 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, al momento de cometer la infracción.

Artículo 576. La Dirección General, podrá determinar la suspensión del registro de un DRO, Perito Projectista Arquitectónico, Projectista Estructural y corresponsables en restauración en los siguientes casos:

- I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos;
- II. Que presente en su solicitud de permiso, información o documentación falsificada; y,
- III. Por haber incurrido en violaciones a las disposiciones previstas en el presente Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables.

Artículo 577. En el caso del artículo anterior, la Dirección General emitirá el dictamen correspondiente y entregará aviso de la suspensión a la Dirección de Profesiones del Estado, para que se proceda en consecuencia.

La suspensión de un DRO, Perito Proyectista Arquitectónico, Proyectista Estructural y corresponsables en restauración será de tres meses y hasta dos años, sin liberar al responsable de la obligación de subsanar las irregularidades en que haya incurrido e independientemente de las sanciones administrativas o multas que le fuesen impuestas

Suspensión por omisiones o infracciones

Artículo 578. Al DRO, Perito Proyectista Arquitectónico y/o Proyectista Estructural que incurra en omisiones o en infracciones le será suspendido el registro hasta en tanto no se dé cumplimiento a las órdenes de la Dirección General, se repare el daño y hayan pagado las multas que se les hubieren impuesto.

Imposibilidad para ingresar documentos por suspensión

Artículo 579. En caso de suspensión del registro al DRO, Proyectista Arquitectónico y/o Proyectista Estructural, estos quedan imposibilitados para ingresar documentación bajo su responsiva, independientemente de que cubra los daños y pague las multas a que se haya hecho acreedor y podrá seguir supervisando las obras para las cuales haya firmado su responsiva.

Clasificación de infracciones para la imposición de multas

Artículo 580. Para la imposición de la multa, además de lo preceptuado por el Código de Procedimiento Administrativo, se fijará conforme a la siguiente clasificación

- I. Leves: Que el daño sea reparable y no tenga como consecuencia la suspensión de la obra. Si el daño es imputable al DRO, Perito Proyectista Arquitectónico y/o al Proyectista Estructural, las multas serán hasta de 100 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, al momento de cometer la infracción;
- II. Graves: Que el daño tenga como consecuencia la suspensión del registro del profesionalista y/o clausura parcial de la obra. En este caso las multas serán hasta por 300 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, al momento de cometer la infracción; y,
- III. Muy Graves: Cuando existe falsedad, dolo, ignorancia o mala fe en la información y documentación presentada para la obtención de permisos o constancias de terminación de obra y el daño tiene como consecuencia la suspensión del registro del profesionalista y/o los daños afectan al control del desarrollo y/o la obra debe ser clausurada totalmente o demolida parcial o totalmente. En este supuesto las multas serán hasta por 500 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, al momento de cometer la infracción.

Sanciones por casos de reincidencias

Artículo 581. En caso de reincidencia, el monto de la sanción pecuniaria podrá ser hasta por dos tantos del importe originalmente impuesto, sin que exceda del doble del máximo permitido, para los efectos de este Reglamento, se considera reincidente al DRO, Perito Proyectista Arquitectónico, al Proyectista Estructural y corresponsables en restauración que en un periodo de doce meses infrinja más de una vez, a partir de una sanción,

Sanciones a los peritos topógrafos en materia de construcciones

Artículo 582. Será aplicable lo establecido en esta sección, a los Peritos topógrafos que intervengan en la materia de las construcciones, siempre y cuando no guarde relación con el apartado de fraccionamientos y desarrollos en condominio.

SECCIÓN QUINTA DE LAS SANCIONES EN MATERIA

DE ANUNCIOS

Sanciones al publicista de los anuncios

Artículo 583. La Dirección de Verificación Urbana podrá imponer al publicista, o bien al propietario y/o poseedor del predio donde se encuentre instalado un anuncio las sanciones siguientes:

- I. Amonestación con apercibimiento;
- II. Arresto hasta por 36 horas;
- III. Revocación del Permiso;
- IV. Clausura de difusión del anuncio;
- V. Retiro del anuncio y/o de su estructura; y,
- VI. Multa.

Revocación de permisos otorgados

Artículo 584. Se revocarán los permisos otorgados en los casos siguientes:

- I. Cuando se ejecuten las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación o retiro de estructuras de anuncios sin la responsiva de un Especialista Estructural, en su caso;
- II. Cuando se utilicen para fines distintos a los autorizados;
- III. Cuando haya concluido la vigencia del contrato para la instalación de mobiliario urbano;
- IV. Cuando por motivo de la instalación de un anuncio, se ponga en peligro la integridad física de las personas;
- V. Cuando haya concluido la vigencia de la póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros, en su caso, y no haya sido renovada;
- VI. Cuando se hayan modificado las condiciones de los anuncios, sin haber obtenido el permiso correspondiente;
- VII. Cuando los datos proporcionados por el solicitante resultaren falsos y con base en ellos se hubiese expedido el permiso;
- VIII. Cuando habiéndose ordenado al titular del permiso efectuar trabajos de conservación y mantenimiento del anuncio o de sus estructuras o instalaciones, no los efectúe dentro del plazo que se le haya señalado;
- IX. En el caso en que después de otorgado el permiso se compruebe que el anuncio está en una zona en que no se autorice la colocación de anuncios, o el anuncio no fuere de los permitidos en ella;
- X. Si el anuncio se instala en sitio distinto del autorizado por el permiso;
- XI. Cuando por motivo de proyectos de remodelación urbana u otras razones de interés público o de beneficio colectivo, la estructura deba retirarse; lo cual se hará por cuenta del titular del permiso;
- XII. En el caso de que así se determine por razones de interés público; y,

- XIII.** Por reincidencia de infracción al Código Territorial, a este Reglamento y a las normas técnicas municipales aplicables.

La revocación será dictada por la Dirección de Verificación Urbana y en la resolución que declare la revocación de un Permiso, se ordenará el retiro del anuncio, en un plazo no mayor de quince días naturales, dentro del cual deberá hacerlo el titular del Permiso.

Fijación de multas a los infractores

Artículo 585. La aplicación de la multa atenderá a lo siguiente:

- I.** Por violación a las disposiciones establecidas para los permisos tipo A para la instalación de anuncios, de 50 a 500 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, atendiendo a la gravedad de la infracción cometida;
- II.** Por violación a las disposiciones establecidas para los permisos tipo B para la instalación de anuncios, de 50 a 600 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, atendiendo a la gravedad de la infracción cometida;
- III.** Por violación a las disposiciones establecidas para los permisos tipo C para la instalación de anuncios, de 50 a 800 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, atendiendo a la gravedad de la infracción cometida; y,
- IV.** Por violación a las disposiciones establecidas para los anuncios en zonas patrimoniales, zonas de monumentos y en los inmuebles con valor arqueológico, artístico e histórico de 50 a 1000 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria.

Las sanciones se aplicarán sin perjuicio de hacer efectiva la póliza de seguro de responsabilidad civil.

Motivos para el retiro de un anuncio

Artículo 586. Procederá el retiro de un anuncio en los siguientes casos:

- I.** Por haberse revocado la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- II.** Por incumplir las especificaciones establecidas en la licencia o permisos correspondientes; y,
- III.** Por no respetar las restricciones para cada tipo de anuncio.

Si en un término de 15 días naturales, contados a partir de notificada la orden de retiro, no se cumple con la misma, la Dirección de Verificación Urbana en coordinación con la Dirección de Servicios, la Secretaría de Seguridad Ciudadana Municipal y aquellas otras de las que se requiera su apoyo, procederán al desmantelamiento y retiro del anuncio y su estructura, depositándolos en el lugar que indique el infractor, señalando a el mismo como resguardante de los bienes y en caso de negarse o no contar con lugar para el depósito, la autoridad municipal determinará el lugar para el depósito y resguardo de los bienes muebles. Los gastos que se originen por el retiro y almacenamiento serán a costa del infractor.

En caso de que el infractor no hubiere designado lugar para depositar el anuncio y su estructura, este contará con un término de treinta días naturales contados a partir del retiro para reclamarlos, acreditando la legal propiedad sobre los mismos, si en dicho término no son reclamados se ingresarán al patrimonio municipal enterando de dicha situación a la Tesorería Municipal para su enajenación conforme a las disposiciones jurídicas en la materia.

Causas de clausura de un anuncio

Artículo 587. Procederá la clausura de un anuncio, cuando se violen las prohibiciones previstas en el artículo 420 de este Reglamento y la norma técnica correspondiente tratándose de anuncios en la zona del patrimonio

histórico.

Imposición de sanciones al especialista estructural

Artículo 588. Tratándose del Especialista Estructural corresponderá a la Dirección General, la imposición de sanciones correspondientes, las cuales podrán consistir en:

- I. Amonestación con apercibimiento;
- II. Suspensión temporal o definitiva del registro: y,
- III. Multa por el equivalente de 10 a 100 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, al momento de cometer la infracción.

Motivos de suspensión

Artículo 589. La Dirección General, determinará la suspensión del registro de un Especialista Estructural, en los siguientes casos:

- I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos;
- II. Cuando presente en su solicitud de licencia, permiso o autorización, información o documentación falsificada dolosamente; y,
- III. Por haber incurrido en violaciones a las disposiciones previstas en el presente Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables.

La suspensión del Especialista Estructural no liberará al responsable de la obligación de subsanar las irregularidades en que haya incurrido e independientemente de las sanciones administrativas o multas que le fuesen impuestas.

Cumplimiento de acciones irregulares y reparación del daño

Artículo 590. La suspensión temporal del registro será hasta en tanto el Especialista Estructural dé cumplimiento a las órdenes de la Dirección, se repare el daño y hayan pagado las multas que se les hubieren impuesto.

Efectos de la suspensión del especialista estructural

Artículo 591. Con la suspensión del registro, el Especialista Estructural queda imposibilitado para ingresar documentación bajo su responsiva, independientemente de que cubra los daños y pague las multas a que se haya hecho acreedor.

SECCIÓN SEXTA DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL

Medidas de seguridad

Artículo 592. La Dirección podrá imponer las medidas de seguridad previstas en el Código de Procedimiento Administrativo, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que ahí se consignan.

SECCIÓN SÉPTIMA DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES DEL CENTRO HISTÓRICO

Infracciones a las construcciones y terrazas móviles

Artículo 593. Por infracción de las disposiciones relativas a las construcciones sin permiso, demoliciones o ampliaciones de las Terrazas Móviles, contenidas en la norma técnica correspondiente complementaria al

presente Reglamento, la Dirección de Verificación Urbana podrá imponer las sanciones siguientes:

- I. Multa de 100 a 500 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria;
- II. Suspensión de la autorización hasta por 30 treinta días; y,
- III. Revocación de la autorización.

Revocación de la autorización

Artículo 594. En la resolución en donde se declare la revocación de la autorización, se ordenará el retiro de la estructura de Terraza Móvil.

Si en un lapso de 15 días naturales no se cumple con la orden de retiro, la Dirección procederá al retiro de la estructura de la Terraza Móvil, depositándola en el lugar que indique el infractor, señalando a el mismo como resguardante de los bienes y en caso de negarse o no contar con lugar para el depósito, la autoridad municipal determinará el lugar para el depósito y resguardo de los bienes muebles. Los gastos que se originen por el retiro y almacenamiento serán a costa del infractor.

En caso de que el infractor no hubiere designado lugar para depositar el anuncio y su estructura, este contará con un término de treinta días naturales contados a partir del retiro para reclamarlos, acreditando la legal propiedad sobre los mismos, si en dicho término no son reclamados se ingresarán al patrimonio municipal enterando de dicha situación a la Tesorería Municipal para su enajenación conforme a las disposiciones jurídicas en la materia.

SECCIÓN OCTAVA DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

Sanciones en la ocupación de la vía pública

Artículo 595. Por infracción de las disposiciones relativas a la ocupación de la vía pública, contenidas en el presente Reglamento, la Dirección de Verificación Urbana podrá imponer las siguientes sanciones:

- I. Por ocupar la vía pública con objetos, materiales o construcciones que obstruyan el libre tránsito tanto peatonal como vehicular de manera temporal o permanente de 50 a 100 UMAS diarias; y,
- II. Por ejecutar trabajos de construcción que obstruyan, invadan, modifiquen o alteren la vía pública sin autorización de 50 a 1000 UMAS diarias.

CAPÍTULO VII DE LOS RECURSOS Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

De los medios de defensa

Artículo 596. En contra de los actos y resoluciones de las autoridades competentes en la aplicación del presente Reglamento, los interesados afectados podrán interponer los medios de defensa señalados por el Código de Procedimiento Administrativo.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente ordenamiento entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO. - Se abrogan:

- El Reglamento de Gestión Urbanística para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 68, Tercera Parte, de fecha 28 de abril de 2006.
- El Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 38, Segunda Parte, de fecha 07 de marzo de 2014.
- El Reglamento para la Protección, Mejoramiento y Conservación del Centro Histórico y de Imagen Urbana para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 37, Segunda Parte de fecha 09 de mayo de 1995.
- Las Normas Técnicas de Zonificación para el Municipio de Irapuato publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 138, Segunda Parte de fecha del día 28 de agosto del 2007 y reformas publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 144, Segunda Parte de fecha del día 08 de septiembre de 2009, misma que seguirá vigente hasta en tanto no entre en vigencia la norma técnica relativa a la zonificación, las características y especificaciones de los usos y destinos de suelo en el Municipio.
- El Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 66, segunda parte del 24 de abril del 2015.

TERCERO. Los expedientes que se encuentren sujetos a resolución de acuerdo con los Reglamentos de Gestión Urbanística para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 68, Tercera Parte, de fecha 28 de abril de 2006; Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, publicado en el periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, Número 38, Segunda Parte, de fecha 07 de marzo de 2014; Reglamento para la Protección, Mejoramiento y Conservación del Centro Histórico y de Imagen Urbana para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 37, Segunda Parte de fecha 09 de mayo de 1995; las Normas Técnicas de Zonificación para el Municipio de Irapuato publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 138, Segunda Parte de fecha del día 28 de agosto del 2007 y reformas publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 144, Segunda Parte de fecha del día 08 de septiembre de 2009; y el Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 66, segunda parte del 24 de abril del 2015, deberán concluirse de acuerdo al procedimiento que en ellos se estipulan.

CUARTO. Se establece un plazo de seis meses para que la Dirección General emita las normas técnicas en materia de especificaciones técnicas para las construcciones y en materia de especificaciones técnicas para los fraccionamientos y desarrollos en condominio, contados a partir del inicio de vigencia del presente Reglamento.

QUINTO. Se establece un plazo de seis meses para que la Dirección General emita las normas técnicas: relativa a la zonificación, las características y especificaciones de los usos y destinos de suelo en el Municipio y la relativa a la Protección, Mejoramiento y Conservación de la Zona del Patrimonio Cultural del Centro Histórico, Fachadas e Imagen Urbana.

SEXTO. La Dirección contará con un término de 3 meses contados a partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento, para la conformación de los siguientes Consejos: 1. Consultivo de Desarrollo Urbano, así como su reglamento de operación, y 2. Consejo Consultivo Ciudadano del Centro Histórico, así como su reglamento de operación; así como la conformación y actualización del Padrón o Registro de los Directores Responsables de Obra, Projectistas Arquitectónicos, Especialistas Estructurales y Peritos Urbanos.

SÉPTIMO. Se establece un plazo de seis meses para que la Dirección General realice y someta a consideración de aprobación del Ayuntamiento el Reglamento del Comité de Prevención de Riesgos y su integración, así como para la integración del Comité técnico para admisión y refrendo de DRO y corresponsables.

Los establecimientos que se encuentren establecidos y presten servicios como Centros de Rehabilitación, para efectos de regularización, contarán con un plazo de un año contado a partir del día siguiente a la entrada en vigor del presente Reglamento, para cumplir con los requisitos previstos en el artículo 191 y 193 de este ordenamiento.

OCTAVO. - Los procedimientos administrativos iniciados antes de la entrada en vigor del presente Reglamento, se tramitarán conforme a las disposiciones vigentes en aquel momento hasta su total conclusión.

Los establecimientos que se encuentren establecidos y presten servicios como Centros de Rehabilitación, para efectos de regularización, contarán con un plazo de un año contado a partir del día siguiente a la entrada en vigor del presente Reglamento, para cumplir con los requisitos previstos en el artículo 191 y 193 de este ordenamiento.

NOVENO. - Para los efectos de la aportación que deberán efectuar los desarrolladores para el fideicomiso ambiental, esta se efectuará en una cuenta transitoria que deberá habilitar la Tesorería Municipal, en el entendido que la aportación de mérito se enterará al fideicomiso una vez constituido.

DÉCIMO. - Cualquier referencia a los ordenamientos mencionados, que se realice en reglamentos, acuerdos, disposiciones de observancia general o cualquier otro acto jurídico y administrativo emitido por el Ayuntamiento o por alguna de sus dependencias, entidades y unidades administrativas; se entenderá realizada al presente Reglamento.

DÉCIMO PRIMERO. - Las autorizaciones, permisos o licencias que fueron expedidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento continuarán en los términos en que fueron concedidas.

DÉCIMO SEGUNDO. - Se derogan todas aquellas disposiciones legales, reglamentarias y administrativas municipales que se opongan al presente Reglamento.

POR TANTO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 77, FRACCIONES I Y VI Y 240 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN LA CASA MUNICIPAL DE IRAPUATO, GUANAJUATO, A LOS 29 VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRÉS.

C.P. LORENA DEL CARMEN ALFARO GARCÍA
PRESIDENTA MUNICIPAL

LIC. RODOLFO GÓMEZ CERVANTES
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO