



*Fundado el  
14 de Enero de 1877*

*Registrado en la  
Administración  
de Correos el 1° de  
Marzo de 1924*

Año:	CXI
Tomo:	CLXII
Número:	188

**SEGUNDA PARTE**

**18 de Septiembre de 2024**  
Guanajuato, Gto.

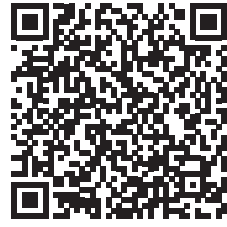


# PERIÓDICO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE

# *Guanajuato*

Consulta este ejemplar  
en su versión digital



[periodico.guanajuato.gob.mx](http://periodico.guanajuato.gob.mx)

# MUNICIPIO DE VALLE DE SANTIAGO, GTO.

**Ingeniero Alejandro Alanís Chávez**, Presidente Constitucional del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, a los habitantes del mismo hace saber:

Que el Ayuntamiento que presido, en ejercicio de sus atribuciones y con fundamento en los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106 y 117, fracción I de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 2, 76, fracción I, inciso b), 236 y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en la Sexagésimo Primera Sesión Ordinaria de fecha 05 cinco de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro, aprobó el presente:

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE VALLE DE SANTIAGO, GTO. TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

### Capítulo Primero De las disposiciones generales

#### *Disposiciones Generales*

**Artículo 1.** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden, utilidad e interés público para los habitantes del municipio de Valle de Santiago y tienen por objeto establecer los procedimientos técnicos y requisitos conforme a los cuales se llevarán a cabo el proceso constructivo dentro del territorio municipal, tanto en obras de carácter privada como pública, respetando los ordenamientos legales aplicables en la materia, a fin de garantizar las condiciones mínimas de seguridad estructural, habitabilidad, accesibilidad, higiene, acondicionamiento ambiental, funcionamiento e integración a la imagen urbana.

#### *Disposiciones Comunes*

**Artículo 2.** Quedan sujetos a las disposiciones de este Reglamento las intervenciones relacionadas con la construcción parcial y total de cualquier tipo de edificación incluyendo las obras preliminares, la demolición, la adaptación, mantenimiento, la remodelación y la reparación y/o restauración, que se lleve a cabo en cualquier inmueble y sus instalaciones, la colocación de postes, mallas, rejas, mojoneras o cualquier elemento físico delimitador, así como todo tipo de excavación, obras y colocación de instalaciones e infraestructura o mantenimiento que se lleven a cabo tanto en vías como en espacios públicos, así como también instalaciones aéreas y subterráneas.

Quedan también sujetos a estas disposiciones los anuncios, toldos y elementos del mobiliario urbano que tengan impacto en la imagen urbana y carácter de los Centros de Población del municipio.

### ***Disposiciones Complementarias***

**Artículo 3.** Se debe cumplir con las disposiciones del presente reglamento así como las establecidas en otras normatividades aplicables en materia de protección civil, conservación del patrimonio, ecológica, accesibilidad y seguridad para las personas con discapacidad, así como las técnicas específicas relacionadas con proyectos, construcciones e instalaciones tanto de ingeniería como de arquitectura ya sean públicas o privadas, debiendo diferenciar los requisitos para los permisos de obra atendiendo al tamaño y complejidad de la edificación, así como de su índice de riesgo que estas tengan en su uso y operación.

### ***Zonas***

**Artículo 4.** Dentro de la Cabecera Municipal se determina la delimitación de tres zonas de acuerdo a sus características de fisonomía, las cuales se señalan a continuación.

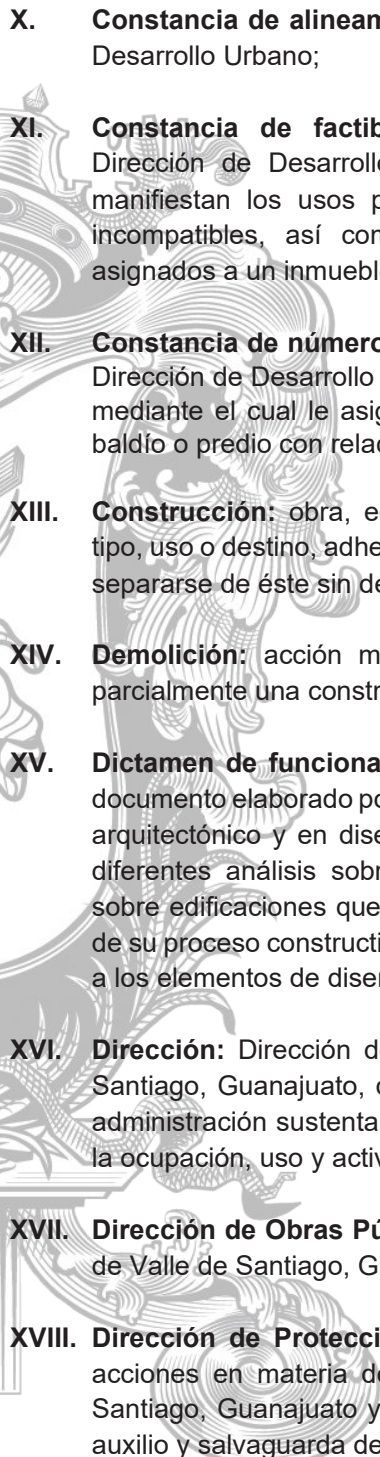
- I. Centro Histórico. Establecido con base en el plano del polígono del centro histórico en correspondencia con lo señalado con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial vigente.
  - a) Zona centro histórico A (CH-A) presencia de edificios catalogados por el INAH
  - b) Zona centro histórico B (CH-B) zona amortiguamiento a edificios catalogados
- II. Área Consolidada del Centro de Población, cuyas características en general corresponden a arquitectura vernácula, y que no corresponde arquitectura de crecimiento progresivo.
- III. Área de futuro crecimiento, donde se ubican áreas en proceso de consolidación, donde la arquitectura es de tipo contemporáneo.

### ***Disposiciones para el pago de derechos***

**Artículo 5.** Los registros, concesiones, autorizaciones, permisos y demás servicios que proporciona la Dirección causarán derechos, de conformidad con la Ley de Ingresos para el municipio de Valle de Santiago, mismos que deberán ser cubiertos por el propietario del inmueble.

**Artículo 6.** Para los fines de este reglamento, además de las disposiciones establecidas en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se entiende por:

- I. **Accesibilidad:** Combinación de elementos constructivos y operativos que permiten la libre movilidad de las personas, independientemente de su capacidad, para poder entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con un uso seguro, autónomo y confortable en los espacios construidos, sean estos privados o de uso público tanto en zonas urbanas como rurales;
- II. **Ampliación:** acción o efecto de incrementar una superficie construida;
- III. **Alineamiento:** es la 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;
- IV. **Autorización para el uso y ocupación de la construcción:** documento expedido por la Dirección, en el que se autoriza la ocupación de la edificación, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos del permiso de construcción y de los proyectos aprobados;
- V. **Ayuntamiento:** Ayuntamiento de Valle de Santiago, Guanajuato;
- VI. **Bitácora:** Documento físico en donde se establecen por parte del perito supervisor y del constructor lo relacionado con la supervisión y ejecución de la obra en atención a lo autorizado por la unidad municipal responsable;
- VII. **Código de Procedimiento:** El Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- VIII. **Código Territorial:** Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- IX. **Conservación:** acción específica tendiente a mantener y preservar en buen estado los bienes inmuebles, el equilibrio ecológico, así como la infraestructura y el equipamiento de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;

- 
- X. **Constancia de alineamiento:** documento expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano;
- XI. **Constancia de factibilidad:** documento informativo expedido por Dirección de Desarrollo Urbano, 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;
- XII. **Constancia de número oficial:** Es el documento oficial expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Valle de Santiago, Gto., mediante el cual le asigna un número que identifique a una finca, lote baldío o predio con relación a su ubicación en una vía pública;
- XIII. **Construcción:** obra, edificación, estructura o instalación de cualquier tipo, uso o destino, adherida a un inmueble, en condiciones que no pueda separarse de éste sin deterioro de la misma;
- XIV. **Demolición:** acción mediante la cual se derriba o destruye total o parcialmente una construcción;
- XV. **Dictamen de funcionalidad arquitectónica y seguridad estructural:** documento elaborado por un Perito Responsable Especializado en diseño arquitectónico y en diseño estructural, en el que emite el resultado de diferentes análisis sobre los aspectos arquitectónicos y constructivos sobre edificaciones que fueron realizadas sin contar con el seguimiento de su proceso constructivo, o de las que se carece de información relativa a los elementos de diseño;
- XVI. **Dirección:** Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, que es la Dependencia municipal en materia de administración sustentable del territorio responsable de la regulación de la ocupación, uso y actividades que se realizan en el territorio municipal;
- XVII. **Dirección de Obras Públicas:** Dirección de Obra Pública del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- XVIII. **Dirección de Protección Civil:** Es la Dependencia que coordina las acciones en materia de Protección Civil en el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato y regular las acciones de prevención, mitigación, auxilio y salvaguarda de las personas, sus bienes, la propiedad pública y

el medio ambiente; así como el restablecimiento y funcionamiento de los servicios públicos indispensables y sistemas estratégicos en casos de emergencia y desastre, aplicando para ello las medidas de seguridad necesarias;

- XIX. Especialista:** Persona que presta servicios profesionales a los peritos responsables inscritos en el padrón Municipal, a los propietarios o autoridades que lo requieran, en cualquier materia relacionada con las obras de construcción que demande un nivel de conocimiento especializado;
- XX. Estructura provisional:** cualquier elemento estructural, de carácter no permanente o temporal, capaz de resistir cargas resultantes de su uso y de su peso propio, que no implique la ejecución de un proceso constructivo para su instalación;
- XXI. Habitabilidad:** acción de generar espacios públicos y privados con las características físico - espaciales que aseguren el desarrollo y la calidad de vida en condiciones favorables, mediante la dotación y disponibilidad de infraestructura, servicios y equipamiento básicos para la salud, la seguridad, la educación y el esparcimiento de los habitantes;
- XXII. Imagen Urbana:** conjunto de elementos físicos que determinan el carácter de una zona o centro de población que incluye perfil urbano, estilo arquitectónico, infraestructura, mobiliario, anuncios y cualquier elemento presente para determinar la forma de vida de la población y uso del espacio;
- XXIII. INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia Centro Guanajuato;
- XXIV. Inmueble Catalogado:** edificación que se encuentra identificado en los registros o catálogos del Instituto Nacional de Antropología e Historia de acuerdo a patrimonio cultural;
- XXV. Incorporación urbanística:** documento expedido por la Dirección, en el que se autoriza la permanencia de una edificación en el contexto urbano sobre edificaciones que fueron realizadas sin contar con permiso;
- XXVI. Inspección:** acto que realiza principalmente a través de la visita física a las obras en proceso de ejecución;

**XXVII. Inspector:** servidor público adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano de Valle de Santiago, Guanajuato, encargado de realizar los actos de inspección y vigilancia en cumplimiento de la normatividad en materia de construcción, así como de realizar las notificaciones que le sean encomendadas;

**XXVIII. Instalación:** sistema de uno o varios aparatos, estructuras y/o sus condiciones para servicios de redes o sistemas eléctricos, hidráulicos, sanitarios, comunicación, aire acondicionado, gas, o cualquier otro sistema de ductos y canalizaciones, destinados a complementar las condiciones de habitabilidad de un edificio o prestar un servicio;

**XXIX. Intervención en la vía pública:** afectación de la vía pública por procesos constructivos o de infraestructura, permanentes, de cualquier tipo;

**XXX. Ley de Ingresos:** Ley de Ingresos para el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, que corresponda al Ejercicio Fiscal vigente;

**XXXI. Ley orgánica:** Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato;

**XXXII. Municipio:** Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;

**XXXIII. Niveles de edificación:** número de pisos que conforman una edificación;

**XXXIV. Normas técnicas:** Conjunto de lineamientos y especificaciones técnicas a las que se deberán ajustar los proyectos constructivos que serán de observancia y cumplimiento obligatorio para la obtención de los permisos solicitados ante la Dirección; en tanto se publiquen en el municipio se tomarán como acto supletorio las estatales y federales.

**XXXV. Obra:** acción de ejecutar materialmente un proyecto, la cual puede clasificarse en: obra nueva, ampliación, remodelación, restauración, instalación de infraestructura, mantenimiento correctivo y/o preventivo, demolición y demás actividades relacionadas con la misma;

**XXXVI. Obra de mantenimiento:** conjunto de acciones que tienen como objetivo preservar una edificación o instalación de tal manera que continúe o mejore su función de manera eficiente, éste mantenimiento puede ser preventivo o correctivo;

- XXXVII. Ocupación de la vía pública:** el uso o aprovechamiento de la vía pública, por estructura o mobiliario, temporales, que su instalación no requiere de un proceso constructivo;
- XXXVIII. Perito:** profesionista en arquitectura, ingeniería civil, urbanismo u otra equivalente, encargado y responsable del proyecto y/o construcción de una obra en el Municipio;
- XXXIX. Perito responsable especializado:** son los profesionales técnicos adecuados para responder en forma solidaria por el proyecto u obra, en las que otorgue por escrito su responsiva solidaria;
- XL. Permiso de construcción:** aquél expedido por la Dirección, por medio del que se autoriza a los propietarios, poseedores o usufructuarios de cualquier inmueble para construir, modificar, colocar, reparar o demoler cualquier obra, edificación, estructura o instalación en el mismo, en los términos del Código;
- XLI. Permiso de uso de suelo:** aquél expedido por la Dirección, en que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables;
- XLII. Programa Municipal:** (PMDUOET) Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;
- XLIII. Titular del Gobierno Municipal:** es la persona física, Presidente o Presidenta Municipal, que representa al Ayuntamiento y a la Administración Pública Municipal en el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- XLIV. Proyecto constructivo:** es el conjunto de documentos que describen y definen las actuaciones y los procedimientos a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Dirección conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajustan a la normatividad urbanística aplicable;
- XLV. Reglamento:** Reglamento de Construcción de Valle de Santiago, Guanajuato;
- XLVI. Remodelación:** modificación en la distribución arquitectónica y/o en la imagen interna o externa sin alteración de la estabilidad estructural de una edificación existente;



**XLVII. Reparación:** acción de reponer o resarcir algunos elementos arquitectónicos, estructurales o de instalaciones de un inmueble que pudieran estar en mal estado o deficientes;

**XLVIII. Restauración:** conjunto de acciones tendientes a conservar o rehabilitar un bien cultural, o mantener un sitio, monumento histórico o artístico en estado de servicio, conforme a sus características históricas, constructivas y estéticas;

**XLIX. SAPAM:** Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;

**L. UMA:** Unidad de Medida y Actualización; y,

**LI. Verificación:** actividad que se realiza por parte del área de inspección, para revisar si un determinado proyecto o construcción está cumpliendo con los requisitos, especificaciones y normas previstas o establecidas.

## Capítulo Segundo

### Atribuciones y obligaciones de las autoridades

#### Sección Primera De las autoridades

#### *Autoridades*

**Artículo 7.** Son autoridades responsables en la aplicación del Reglamento:

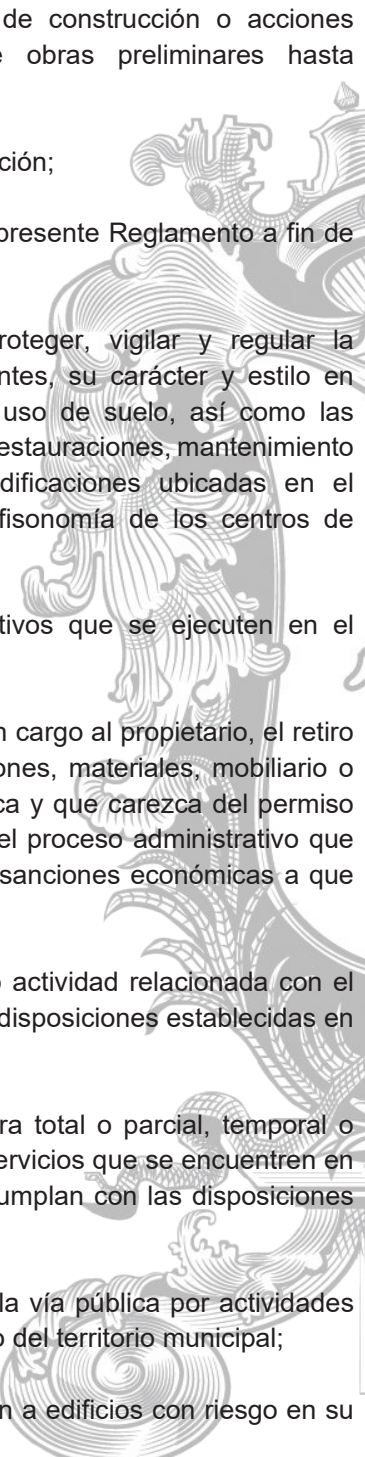
- I. La Dirección de Desarrollo Urbano,
- II. Los Inspectores; y,
- III. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial

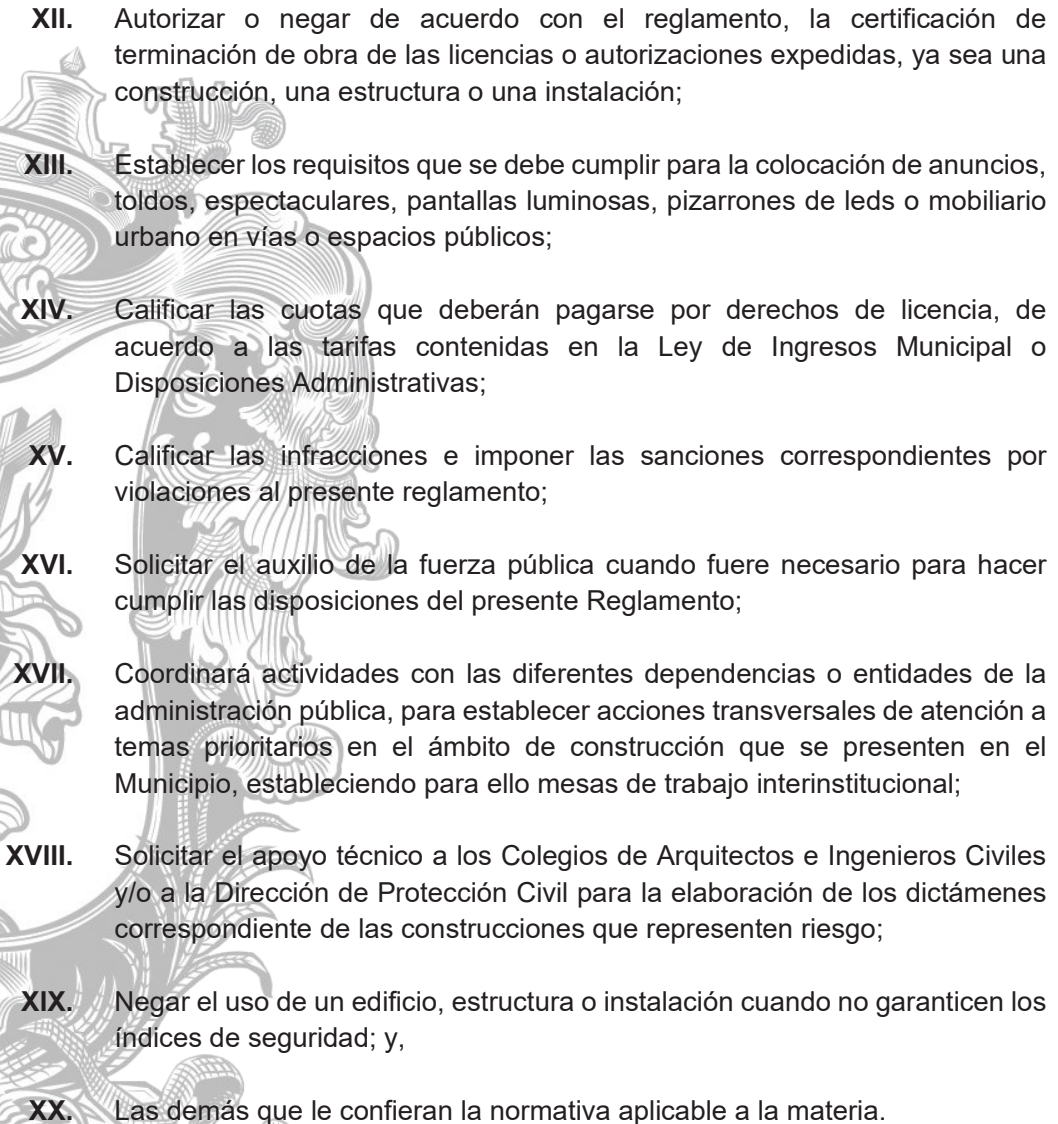
#### Sección segunda De las atribuciones de la Dirección

#### *Atribuciones de la Dirección*

**Artículo 8.** La Dirección de Desarrollo Urbano, tendrá asignada las siguientes atribuciones:

- I. La aplicación y vigilancia de las disposiciones de este reglamento;

- 
- II. Otorgar, negar o condicionar los permisos de construcción o acciones inherentes al proceso constructivo, desde obras preliminares hasta complementarias, en el territorio municipal;
  - III. Suspender o revocar los permisos de construcción;
  - IV. Elaborar y actualizar las normas técnicas del presente Reglamento a fin de contribuir a la mejor aplicación del mismo;
  - V. Dictar las disposiciones especiales para proteger, vigilar y regular la arquitectura de los edificios nuevos y existentes, su carácter y estilo en atención a lo establecido en el permiso de uso de suelo, así como las demoliciones, ampliaciones, remodelaciones, restauraciones, mantenimiento o adaptaciones que se efectúen en las edificaciones ubicadas en el municipio, a fin de conservar el carácter y fisonomía de los centros de población;
  - VI. Inspeccionar y vigilar los procesos constructivos que se ejecuten en el Municipio;
  - VII. Ejecutar por sí o por conducto de terceros, con cargo al propietario, el retiro o demolición de las construcciones, instalaciones, materiales, mobiliario o equipo, que se haya instalado en la vía pública y que carezca del permiso correspondiente, cuidando en todo momento el proceso administrativo que obliga al debido proceso y así establecer las sanciones económicas a que haya lugar;
  - VIII. Suspender la ejecución de cualquier acción o actividad relacionada con el proceso constructivo, que no cumplan con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento;
  - IX. Ordenar la suspensión total o parcial, clausura total o parcial, temporal o definitiva, de construcciones, instalaciones y servicios que se encuentren en proceso de ejecución o terminadas, que no cumplan con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento;
  - X. Autorizar o negar todo acto de ocupación de la vía pública por actividades inherentes a los procesos constructivos, dentro del territorio municipal;
  - XI. Dictar disposiciones administrativas en relación a edificios con riesgo en su estabilidad estructural;

- 
- XII.** Autorizar o negar de acuerdo con el reglamento, la certificación de terminación de obra de las licencias o autorizaciones expedidas, ya sea una construcción, una estructura o una instalación;
- XIII.** Establecer los requisitos que se debe cumplir para la colocación de anuncios, toldos, espectaculares, pantallas luminosas, pizarrones de leds o mobiliario urbano en vías o espacios públicos;
- XIV.** Calificar las cuotas que deberán pagarse por derechos de licencia, de acuerdo a las tarifas contenidas en la Ley de Ingresos Municipal o Disposiciones Administrativas;
- XV.** Calificar las infracciones e imponer las sanciones correspondientes por violaciones al presente reglamento;
- XVI.** Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento;
- XVII.** Coordinará actividades con las diferentes dependencias o entidades de la administración pública, para establecer acciones transversales de atención a temas prioritarios en el ámbito de construcción que se presenten en el Municipio, estableciendo para ello mesas de trabajo interinstitucional;
- XVIII.** Solicitar el apoyo técnico a los Colegios de Arquitectos e Ingenieros Civiles y/o a la Dirección de Protección Civil para la elaboración de los dictámenes correspondiente de las construcciones que representen riesgo;
- XIX.** Negar el uso de un edificio, estructura o instalación cuando no garanticen los índices de seguridad; y,
- XX.** Las demás que le confieran la normativa aplicable a la materia.

***Obligaciones de la  
Dirección de Desarrollo Urbano***

**Artículo 9.** La Dirección de Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Establecer los procedimientos y requisitos, a los que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en inmuebles y vías públicas dentro del territorio municipal, a fin de satisfacer las condiciones de seguridad

estructural, habitabilidad, accesibilidad, higiene, acondicionamiento ambiental, funcionamiento e integración a la imagen urbana;

- II. Publicar la Tabla de Requisitos de Trámites de Gestión en los estrados de la Presidencia Municipal y de la Dirección, a más tardar el día 15 de enero de cada año;
- III. Obligar que, en los proyectos constructivos, bienes de uso común o inmuebles de uso público o privado, se contemplen las condiciones físicas que permitan la libre movilidad de las personas con discapacidad;
- IV. Determinar los montos para el pago de derechos por permisos o trámites emitidos, con base en la Ley de Ingresos;
- V. Contar con un inventario digitalizado de obras, instalaciones superficiales, aéreas, subterráneas y mobiliario urbano ubicadas en la vía pública de las cuales se otorgue permiso;
- VI. Elaborar, registrar, actualizar y refrendar el padrón de los peritos municipales;
- VII. Comparecer ante el Ayuntamiento a rendir informe de sus actividades, cuando así se lo solicite el Titular del Gobierno Municipal o el propio Ayuntamiento, previa convocatoria emitida por la Secretaría del Ayuntamiento;
- VIII. Proponer al Ayuntamiento las actualizaciones al presente reglamento y la normatividad aplicable que para el buen ejercicio de sus facultades;
- IX. Convocar al Consejo de Asesores, cuando a su consideración se requiera un punto de vista técnico y jurídico, tratándose de obras relevantes en el Municipio;
- X. Implementar acciones de mejora que permitan eficientar los trámites y servicios que se otorgan a la ciudadanía;
- XI. Enviar mensualmente a Tesorería Municipal, relación de los permisos de construcción otorgados; y,
- XII. Las demás que le confieran la normativa aplicable a la materia.

## De los Inspectores

### *Atribuciones de los Inspectores*

**Artículo 10.** Los Inspectores, contarán para el cumplimiento de su función las siguientes atribuciones:

- I. Vigilar el cumplimiento del Código Territorial, el presente Reglamento y sus Normas Técnicas;
- II. Realizar visitas de inspección en los inmuebles en donde se estén realizando procesos constructivos;
- III. Inspeccionar los lugares en donde se estén realizando intervenciones u ocupaciones en la vía pública;
- IV. Requerir la exhibición de los permisos y autorizaciones que correspondan; y,
- V. Las demás que les confieran otras disposiciones.

### *Obligaciones de los inspectores*

**Artículo 11.** Los Inspectores, contarán para el cumplimiento de su función las siguientes obligaciones:

- I. Identificarse con el documento que los acredite como inspectores adscritos a la Dirección;
- II. Levantar acta circunstanciada de cada acto de inspección, supervisión y/o vigilancia que practiquen;
- III. Ejecutar las suspensiones o clausuras que sean ordenadas por la Dirección, cuidando en todo momento el debido proceso administrativo;
- IV. Realizar las notificaciones que contengan las resoluciones dictadas por la Dirección;
- V. Poner en conocimiento de la Dirección, las violaciones al Código Territorial, el presente Reglamento y sus Normas Técnicas;
- VI. Cumplir puntualmente con las instrucciones que reciban de sus superiores; y,
- VII. Las demás que les confieran otras disposiciones.

## Sección Cuarta Del consejo de Asesores

### *Consejo de Asesores*

**Artículo 12.** La Dirección, podrá contar, temporalmente, con un consejo de asesores, a fin de obtener una opinión sustentada técnica y jurídicamente, en aquellas obras que, por su relevancia, trascendencia o impacto urbano, a criterio de la Dirección, lo requiera.

### *Integración el Consejo de Asesores*

**Artículo 13.** El Consejo de Asesores, podrá estar integrado por:

- I. El Director de Desarrollo Urbano, en carácter de secretario técnico del mismo;
- II. Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano en el Ayuntamiento; y,
- III. El número de personas especialistas en la materia que la Dirección convoque, con el objetivo de obtener un punto de vista sustentado técnica y jurídicamente, previo a emitir la resolución correspondiente en materia de construcción.

## Capítulo Tercero Sujetos obligados, sus derechos y obligaciones

### Sección Primera De los Sujetos Obligados

### *Sujetos Obligados*

**Artículo 14.** Son sujetos obligados de éste Reglamento:

- I. La persona física o jurídico colectiva, propietario o poseedor de un inmueble, respecto del que se efectúa las gestiones y trámites necesarios para la obtención de un permiso de construcción; y,
- II. Los peritos que fungen como asesores o representantes técnicos, que intervienen en la elaboración de proyectos ejecutivos; o, que son responsables del control y construcción de cualquier obra, en relación con el inmueble respecto del que se efectúa la gestión o trámite correspondiente.

***Derechos del Solicitante***

**Artículo 15.** Son derechos del solicitante, además de los mencionados en el Código y el presente Reglamento:

- I. Recibir contestación de la autoridad, fundada y motivada, en los términos que disponga el Código y el presente Reglamento; y,
- II. Designar o sustituir al perito y perito responsable especializado que libremente designe, siempre y cuando se encuentre registrado en el padrón que para el efecto tenga integrado la Dirección.

***Obligaciones del Solicitante***

**Artículo 16.** Son obligaciones del solicitante, además de las mencionadas en el Código y el presente Reglamento:

- I. Cumplir con las disposiciones del presente Reglamento y sus Normas Técnicas;
- II. Cumplir con los requisitos para la realización de trámites administrativos contenidos en la Tabla de Requisitos de Trámites de Gestión;
- III. Propiciar condiciones de accesibilidad en todo proceso constructivo;
- IV. Abstenerse de realizar procesos constructivos sin los permisos correspondientes;
- V. Abstenerse de intervenir u ocupar la vía pública sin los permisos correspondientes;
- VI. 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,
- VII. Designar a los peritos y peritos responsables especializados, en los casos que para ello dispongan el Reglamento y sus Normas Técnicas.

**Sección Segunda****De los Derechos de los Peritos y  
Peritos Responsables Especializados**

***Derechos de los Peritos***

**Artículo 17.** Son derechos de los peritos y peritos responsables especializados, además de los mencionados en el Código y el presente Reglamento:

- I. Cumplir con todas y cada una de las disposiciones del presente Reglamento y sus Normas Técnicas;
- II. Ingresar las solicitudes correspondientes, acompañando la documental que se establecen como requisitos en la Tabla de Requisitos de Trámites de Gestión; y,
- III. Realizar por primera ocasión y/o refrendar su registro de alta en el padrón, que para tal efecto tenga integrado la Dirección.

**Sección Tercera  
De las Obligaciones de los Peritos y  
Peritos Responsables Especializados**

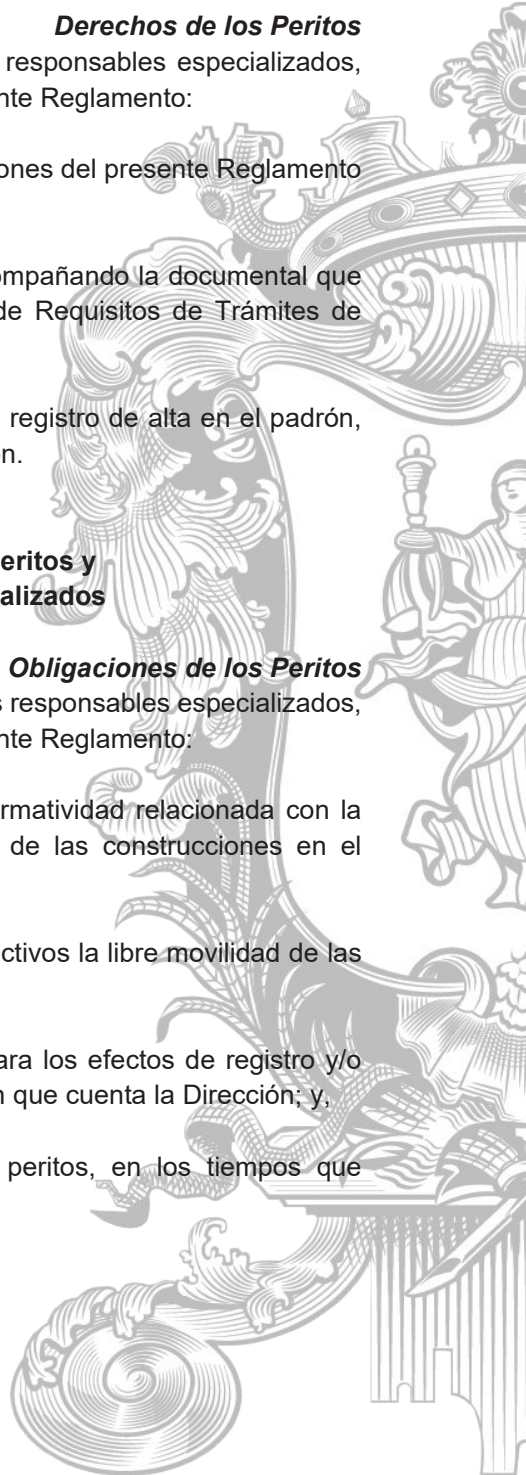
***Obligaciones de los Peritos***

**Artículo 18.** Son obligaciones de los peritos y peritos responsables especializados, además de las mencionadas en el Código y el presente Reglamento:

- I. Contar con un amplio conocimiento de la normatividad relacionada con la regulación, autorización, control y vigilancia de las construcciones en el Municipio;
- II. Respetar en los proyectos y procesos constructivos la libre movilidad de las personas con discapacidad;
- III. Cumplir y acreditar la capacitación exigida para los efectos de registro y/o refrendo en el padrón municipal de peritos con que cuenta la Dirección; y,
- IV. Tramitar su actualización en el padrón de peritos, en los tiempos que disponga la Dirección.

**Capítulo Cuarto  
Función Pericial**

**Sección Primera  
De las generalidades**





**Peritos**

**Artículo 19.** El Perito en el Municipio es la persona física que cuenta con un registro ante la Dirección, que asume la responsabilidad de la elaboración de los proyectos y la ejecución de sus procesos constructivos en observancia del Capítulo Cuarto, Quinto Título del código territorial, de lo establecido en el presente Reglamento y sus Normas Técnicas.

Los peritos tendrán una función de asesor o representante técnico, actuando siempre a petición de parte.

**Peritos Responsables**

**Artículo 20.** Los Peritos Responsables, son los profesionistas de la planeación, de la arquitectura, de la ingeniería y de la construcción en general, reconocidos por la Dirección como representantes técnicos de los particulares, autorizados para presentar trámites y siendo responsables de los proyectos en cumplimiento con lo establecido en el Código Territorial, el presente Reglamento y sus Normas Técnicas.

**Responsiva Técnica Pericial**

**Artículo 21.** Se requerirá de la responsiva técnica pericial en cualquier proceso constructivo, a excepción de aquellas que de forma expresa estén referidas en el presente Reglamento y sus Normas Técnicas.

**Formalidad de la  
Responsiva Técnica Pericial**

**Artículo 22.** Los peritos deberán de expedir por escrito la responsiva técnica de las obras que realicen de acuerdo a los proyectos aprobados por la Dirección.

**Especialistas**

**Artículo 23.** Aquellas obras que por su naturaleza, complejidad o magnitud requieran de los servicios profesionales de algún especialista en cualquier materia relacionada con las obras de construcción que demande un nivel de conocimiento especializado, serán responsables solidarios con el Perito de Obra registrado ante la Dirección.

**Sección segunda  
De los peritos especializados****Peritos Especializados**

**Artículo 24.** En función a su desempeño y especialidad, además de sus responsabilidades, facultades y áreas de competencia existen las siguientes clasificaciones de peritos, a quienes se les denomina especializados:

- I. Peritos de Proyecto;
- II. Peritos de Obra; y,
- III. Peritos Supervisores.

#### ***Perito de Proyecto***

**Artículo 25.** Peritos de Proyecto: profesionistas en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil, el urbanismo u otra equivalente, con experiencia en la materia, responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos;

#### ***Perito de Obra***

**Artículo 26.** Peritos de Obra: profesionistas en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil u otra equivalente, con experiencia en la materia, responsables del control y construcción de cualquier obra, para que se realice conforme a las disposiciones del Código, los reglamentos y programas municipales, a las normas técnicas de construcción, seguridad, diseño y calidad de los materiales, a los proyectos ejecutivos y especificaciones aprobados por las unidades administrativas municipales, así como a los permisos, licencias y resoluciones en materia de evaluación del impacto ambiental; y

#### ***Perito Supervisor***

**Artículo 27.** Peritos Supervisores: profesionistas en las ramas de la arquitectura, el urbanismo o cualquiera de las ingenierías afines a los proyectos objeto de la supervisión, con experiencia en la materia, quienes fungen como auxiliares de las autoridades municipales en la verificación de las obras de construcción, urbanización o edificación, con el propósito de que éstas se ejecuten estrictamente de acuerdo a los proyectos y especificaciones aprobados por la Dirección, a la que rendirán periódicamente los informes correspondientes a su función y notificarán, de inmediato, las incidencias que detecten con motivo del ejercicio de la misma.

#### ***Peritos Responsables***

**Artículo 28.** A los Peritos de Proyecto y los de Obra, se les denominara como Peritos Responsables, en tanto los Peritos Supervisores únicamente responderán por las actividades que la Dirección les encomiende.

**Sección Tercera  
Del registro**

***Registro de Peritos***

**Artículo 29.** Para el ejercicio y desempeño de sus funciones, los peritos especializados, deberán tramitar su registro ante la Dirección.

***Vigencia del Registro***

**Artículo 30.** El registro de Perito tendrá una vigencia de dos años, el cual deberá renovarse por igual periodo, cumpliendo con los requisitos que marca el presente Reglamento y debiendo realizar el pago anual correspondiente de los derechos que se establezcan en las disposiciones administrativas del Municipio.

***Resolución de la solicitud del registro de perito***

**Artículo 31.** La Dirección resolverá sobre la solicitud del registro o su refrendo, en un término no mayor a 5 días hábiles a partir de la fecha de la solicitud.

***Asignación del número de registro de perito***

**Artículo 32.** La Dirección asignará un número de registro que será único e intransferible de manera permanente, indistintamente de su condición de vigencia, la cual deberá actualizarse, mediante el pago de derechos correspondientes anualmente.

***Requisitos para registro como Perito Responsable Especializado***

**Artículo 33.** El solicitante de registro como Perito Responsable Especializado deberá cumplir con los siguientes requisitos para su inscripción:

- I. Formato de solicitud presentado ante la Dirección;
- II. Copia simple del Título Profesional de las Licenciaturas de Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero/Arquitecto, Urbanista, debidamente acreditadas por la Secretaría de Educación del orden federal o local y/o en su caso copia simple de la autorización provisional para el ejercicio profesional legalmente expedida por las citadas dependencias;
- III. Copia simple de la cédula profesional legalmente expedida por la Secretaría de Educación del orden federal o local y/o en su caso copia simple de la autorización provisional para el ejercicio profesional legalmente expedida por las citadas dependencias;
- IV. Acreditar el cumplimiento anual del programa de actualización profesional registrado por el Colegio de Profesionistas de su disciplina;

- V. Acreditar el domicilio actualizado en el Municipio, no menor a tres años;
- VI. Manifiestar su conformidad en otorgar una fianza equivalente al 10% del presupuesto estimado para cada una de las obras cuya solicitud de permiso pretenda autorizar, la cual tendrá por objeto garantizar las responsabilidades por las violaciones al presente Reglamento;
- VII. Currículo profesional con datos referidos al año anterior a la fecha de presentación de la solicitud, en el que se detalle la experiencia profesional;
- VIII. No haber cometido infracciones al presente Reglamento y sus Normas Técnicas; y,
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes que se establezcan en la Ley de Ingresos y en las Disposiciones Administrativas.

En el caso de los Peritos Responsables Especializados además deberán:

- X. Acreditar que cuenta con los estudios, especialidades y experiencia necesarios para tomar a su cargo el proyecto u obra de su especialidad respectiva, lo cual deberá comprobarse mediante la Cédula Profesional y/o Constancia emitida por alguna institución educativa u organismo certificado; y,
- XI. Para el caso específico de los Responsables Especializados de obras en sitios históricos, deberá acreditarse mediante documento idóneo que se tiene conocimiento y experiencia en materia de restauración y conservación de inmuebles.

***Requisitos para obtener  
actualización como Perito Especializado***

**Artículo 34.** Para obtener la actualización como Perito Especializado, se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Formato de solicitud presentado en la Dirección;
- II. Acreditar el cumplimiento anual del programa de actualización profesional registrado por el Colegio de Profesionistas de su disciplina;

- III. Hoja curricular con datos referidos al año anterior a la fecha de la presentación de la solicitud;
- IV. Manifiestar su conformidad en otorgar una fianza equivalente al 10% del presupuesto estimado para cada una de las obras que pretenda tramitar, la cual tendrá por objeto garantizar las responsabilidades por las violaciones al presente Reglamento;
- V. Acreditar el domicilio actualizado en el Municipio; y,
- VI. Realizar el pago de los derechos correspondientes que se establezcan en la Ley de Ingresos y en las Disposiciones Administrativas aplicables.

#### ***Renovación de la vigencia del registro de Perito Especializado***

**Artículo 35.** El Perito Especializado, deberán renovar la vigencia de su registro durante los meses correspondientes al primer semestre del año, y en caso de que se realice el ingreso al padrón de peritos por primera vez la solicitud podrá realizarse de forma extemporánea.

La actualización del registro será anualmente durante los meses correspondientes al primer semestre del año.

### **Sección Cuarta**

#### **De las responsabilidades y obligaciones**

#### ***Aviso de cambio de domicilio del Perito Especializado***

**Artículo 36.** Los Peritos Especializados, deberán avisar a la Dirección cualquier cambio de su domicilio dentro de los 08 días hábiles siguientes de haberlo efectuado.

#### ***Formalidad para otorgar responsiva técnica***

**Artículo 37.** El Perito Responsable de Proyecto y de Obra expresarán por escrito su responsiva técnica pericial, tanto en el proyecto como de la ejecución de la obra y la deberán entregar a la Dirección en el momento de la solicitud del trámite correspondiente.

#### ***Implicaciones de otorgar responsiva técnica***

**Artículo 38.** El Perito que otorgue su responsiva técnica en los términos del presente reglamento, está obligado a dar cumplimiento a las presentes disposiciones y a las Normas Técnicas.

***Supuestos en que se requiere responsiva técnica***

**Artículo 39.** El Perito otorgará su responsiva técnica en los siguientes casos:

- I. Cuando suscriba los planos del proyecto con cualquiera de sus elementos de diseño arquitectónico, procedimiento constructivo, instalaciones y seguridad;
- II. Cuando con el carácter de perito, suscriba una solicitud de construcción ante la Dirección; y,
- III. Cuando haga uso de los servicios profesionales de algún especialista en determinada disciplina que requiera la obra.

***Obligaciones del Perito de Proyecto y de Obra***

**Artículo 40.** Son obligaciones del Perito de proyecto de obra:

- I. Verificar el cumplimiento del presente Reglamento y de sus Normas Técnicas en cuanto a diseño arquitectónico, estructural y diseño de instalaciones en general;
- II. Revisar e integrar adecuadamente el expediente del trámite, verificando que los planos del proyecto a autorizar cumplan con el presente reglamento, sus normas técnicas y los elementos establecidos en la Tabla de Requisitos de Trámites de Gestión;
- III. Realizar el proceso constructivo con total apego a los proyectos autorizados por la Dirección;
- IV. Verificar el cumplimiento de todas y cada una de las consideraciones técnicas que inciden en el proyecto y que integran el expediente que autorizó la Dirección como parte del permiso emitido;
- V. Dirigir y supervisar la ejecución de la obra y/o demolición, de acuerdo a los planos y especificaciones autorizados por la Dirección, durante el tiempo que ampare el permiso de construcción o de demolición, así como coordinar las

acciones constructivas para que se ejecuten con apego a la reglamentación y normatividad;

- VI.** Conocer el proyecto completo de la obra;
- VII.** Responder de cualquier violación a las Normas Técnicas del presente Reglamento;
- VIII.** Notificar a la Dirección a más tardar al día siguiente, la incorporación, baja o sustitución de cualquier especialista que realice actividades relacionadas a la obra del proyecto autorizado por la Dirección e incorporar a la vez una carta de responsiva solidaria con el Perito Responsable de obra;
- IX.** El Perito Responsable de Obra deberá entregar firmadas las memorias y planos de los trabajos relativos a la especialidad en la cual es corresponsable solidario;
- X.** Informar a la Dirección de cualquier incidencia que represente una anomalía en la obra como cambio en el proyecto arquitectónico, estructural o de instalaciones, o recomendaciones de procesos constructivos indicadas por el Perito de Proyecto u Obra y no sean atendidas por el propietario, las cuales deberán estar asentadas en la bitácora;
- XI.** Planear y vigilar las medidas de seguridad e higiene del personal y terceras personas en el inmueble donde se ejecuta la construcción, sus colindancias y en la vía pública, durante el proceso de la misma;
- XII.** Entregar al propietario los planos del proyecto autorizado y sus modificaciones o actualizaciones si fuera el caso;
- XIII.** Contar en el inmueble en construcción con los planos autorizados, letrero a la vista, bitácora y copia simple de los permisos otorgados;
- XIV.** Colocar en lugar visible desde la vía pública el letrero de obra que expida la Dirección, el cual contendrá la vigencia del permiso correspondiente; y,
- XV.** Solicitar constancia de suspensión de obra para los casos en que el proceso de ejecución de la obra lo requiera.

**Artículo 41.** En el proceso de ejecución de la obra, el Perito Responsable llevará el registro en bitácora de cada una de sus visitas, las cuales deberán contener los eventos relevantes, correspondientes por lo menos, a las fases de cimentación, estructura, superestructura e instalaciones para evaluar el debido cumplimiento de:

- I. Fecha de iniciación de cada etapa de la construcción;
- II. Descripción general de cada etapa de la construcción;
- III. Especificaciones de construcción para fines estructurales o de seguridad estructural;
- IV. Descripción de los cambios o modificaciones durante la ejecución de la construcción;
- V. Incidentes y accidentes;
- VI. Observaciones e instrucciones especiales del Perito; y,
- VII. En el caso de la ejecución de la Obra Pública, se requiere llevar en la obra un libro de bitácora conforme a lo estipulado por la Ley y su Reglamento Federal o Local, según el origen de los recursos.

#### ***Restricción para ejercer como perito***

**Artículo 42.** Los servidores públicos municipales, mientras permanezcan en ejercicio de sus funciones, estarán impedidos para realizar cualquier actividad relacionada a la función pericial.

#### ***Baja como perito responsable de obra***

**Artículo 43.** Cuando un Perito de obra que decida terminar su responsabilidad en ella y a la cual otorgó su responsiva técnica pericial y su baja sea por propia decisión o por decisión del propietario, deberá notificarlo a la Dirección y entregar copia de la bitácora de obra, anotando el avance de obra y reporte fotográfico detallado.

#### ***Implicaciones del cambio de perito***

**Artículo 44.** El cambio de Perito no exime de responsabilidad al anterior por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir.

En los casos de cambio de peritos, cada uno será responsable de la etapa por la cual haya otorgado responsiva técnica pericial, levantando constancia mediante acta circunstanciada.



Cuando el proceso constructivo se encuentre concluido, podrá darse el cambio de perito para la conclusión del trámite administrativo.

#### ***Supuestos de terminación como perito***

**Artículo 45.** El Perito terminará sus funciones y responsabilidades para la obra para la cual otorgó su responsiva técnica pericial en los siguientes casos:

- I. Cuando ocurra sustitución o baja del Perito notificada a la Dirección por parte del propietario de la obra;
- II. Cuando el propietario haya registrado ante la Dirección, un nuevo Perito;
- III. Cuando la Dirección autorice la suspensión de la obra en construcción; y,
- IV. Cuando la Dirección haya emitido la autorización para el uso y ocupación de la construcción, previa constancia de terminación de obra.

### **Sección Quinta**

#### **Atribuciones de la Dirección en materia pericial**

##### ***Facultades de la Dirección para el registro de peritos***

**Artículo 46.** La Dirección tendrá las facultades para registrar, negar su registro o sancionar, a los Peritos Especializados además de llevar y mantener actualizado su Registro, en los términos del presente Reglamento.

##### ***Aviso de suspensión de registro***

**Artículo 47.** La Dirección dará aviso de la suspensión del registro del Perito o del Perito Responsable de Obra a los propietarios de las construcciones vigentes donde exista responsiva de estos.

##### ***Visita de Inspección por sustitución, suspensión o baja del perito***

**Artículo 48.** Cuando ocurra sustitución, suspensión o baja del Perito la Dirección deberá ordenar una visita de inspección, debiendo el inspector hacer constar en un acta circunstanciada el avance de la construcción hasta dicho momento.

##### ***Suspensión de la obra***

**Artículo 49.** La Dirección ordenará la suspensión de la obra en construcción cuando el Perito Responsable de la misma no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá su reanudación hasta que se designe un nuevo.

***Registro de los permisos de construcción***

**Artículo 50.** La Dirección deberá contar con un registro de los permisos de construcción autorizados a cada Perito.

***Falta de asistencia del perito a la obra***

**Artículo 51.** La falta de asistencia del Perito a la obra en construcción para la cual otorgó su responsiva, dará lugar a que se le sancione y suspenda la obra. Únicamente se tomarán en consideración las visitas que se encuentren debidamente acreditadas en la bitácora de obra correspondiente.

***Programas de Colaboración***

**Artículo 52.** La Dirección podrá celebrar programas de colaboración con los Colegios de Profesionistas, para apoyar a las personas de escasos recursos mediante la asistencia técnica en los trámites administrativos y en la realización de obras de construcción.

**TITULO SEGUNDO  
DEL USO DE LA VIA PÚBLICA, LOS SERVICIOS MUNICIPALES Y SU  
IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA**

**Capítulo primero  
De la Vía Pública y Espacios de Uso Común**

***De la Vía Pública y  
Espacios de Uso Común.***

**Artículo 53.** La vía pública y los espacios de uso común son aquellos que por disposición de Ley y/o del Ayuntamiento, con apoyo de la Dirección, se destinen al libre tránsito y movilidad de las personas, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente relativa a la materia.

***De la utilidad de la vía pública***

**Artículo 54.** La vía pública, además de lo dispuesto por el artículo anterior, es el espacio que sirve para permitir de forma natural la aireación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limitan y para dar acceso a los predios colindantes, así como para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público. Los derechos de tránsito, iluminación, aireación, accesos, rampas

y otros semejantes al destino de las vías públicas, se regirán por las leyes y reglamentos aplicables en la materia.

### ***Uso de la Vía Pública.***

**Artículo 55.** Para el otorgamiento de cualquier permiso de construcción se tomará en cuenta las características propias de la vía pública y espacios de uso común asegurando su servicio para la aireación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limitan, o bien, para dar acceso a los predios colindantes, así como para alojar cualquier instalación de servicio público sea para equipamiento urbano o de un servicio público.

### ***Restricciones al uso de vías públicas***

**Artículo 56.** Ningún elemento estructural, arquitectónico o de protección situado en una altura menor a dos metros cincuenta centímetros podrán sobresalir del alineamiento, los que se encuentren a mayor altura se sujetarán a lo siguiente:

- I. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada como pilastras, jardineras, marcos, puertas y ventanas, repisones, cornisas y cejas, podrán sobresalir del alineamiento hasta diez centímetros;
- II. Los balcones abiertos, los voladizos y salientes, podrán sobresalir del alineamiento hasta cincuenta centímetros como máximo, siempre y cuando la banqueta tenga un mínimo de un metro cincuenta centímetros y que este elemento estructural se realice en obras fuera de la zona del centro histórico e inmuebles catalogados;
- III. Los voladizos y salientes, cumpliendo con lo anterior, no podrán usarse para ampliar la construcción ni construir sobre estos;
- IV. Las rejas en ventanas, podrán sobresalir del alineamiento hasta diez centímetros como máximo;
- V. Las hojas de las ventanas que estén ubicadas en alguna planta alta, podrán abrirse al exterior siempre que ninguno de sus elementos esté a una distancia menor de dos metros de una línea de transmisión eléctrica; y cuando se localicen en una planta baja no podrán ser abatibles hacia el exterior;
- VI. Las cortinas de sol serán enrollables o plegadizas, cuando estén desplegadas, se sujetarán a los lineamientos establecidos en la fracción II de este artículo;

- VII. Los toldos de protección frente a la entrada de los edificios, se colocarán sobre estructuras desmontables, pudiendo sobresalir del alineamiento del ancho de la acera, disminuido en cincuenta centímetros. Tratándose dentro de la zona del centro histórico, se deberá contar con permiso por escrito del centro INAH Guanajuato. Los propietarios de los salientes, voladizos, cortinas de sol y toldos de protección, están obligados a conservarlos en buen estado y presentación decorosa.
- VIII. Tratándose de obras de emergencia en la vía pública, por causas de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos, así como los particulares, podrán ejecutar las obras que se requieran de manera inmediata, estando obligados a dar aviso a la Dirección dentro de un plazo de 3 tres días hábiles siguientes a que se inicien las obras, de lo contrario, se tomará por obra ejecutada sin licencia haciéndose acreedor a las sanciones correspondientes, independientes del pago de su licencia.
- IX. Cuando la Dirección disponga de remover o retirar dichas obras por causa de utilidad pública o por razón de invasión de la vía pública (Fuera de alineamiento), no estará obligada a pagar cantidad alguna por concepto de compensación, quedando el gasto del retiro a cargo de la empresa de servicios públicos o del particular, según sea el caso.
- X. Las Licencias que se expidan para los efectos de este artículo, tendrán siempre el carácter de revocables.

#### ***Destino de las vías públicas y áreas de uso común.***

**Artículo 57.** Las vías públicas y los demás bienes de uso común destinados a un servicio público deberán de ser respetados y conservados sin alterar los servicios públicos que prestan.

#### ***Condiciones de las vías públicas.***

**Artículo 58.** Las vías públicas son inalienables, imprescriptibles e inembargables y, por lo tanto, no podrán constituirse sobre ellas hipotecas, embargos, usos, usufructos, ni servidumbre en beneficio de una persona determinada de conformidad con lo establecido por la legislación vigente aplicable a las materias.

### **Capítulo segundo De los Permisos y Concesiones**

***Permisos y concesiones de vías públicas y áreas de uso común.***

**Artículo 59.** Los permisos que otorga la Dirección para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualquier otro espacio de uso común destinado a un servicio público, no crean sobre éstos, ni a favor del permisionario ningún derecho real o posesorio. Tales permisos serán siempre revocables y temporales, y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados o en general en perjuicio de cualquiera de los fines a que estén destinados las vías públicas o bienes mencionados.

***Permisos y autorizaciones para intervención y ocupación de vías públicas.***

**Artículo 60.** Se requiere autorización expresa del Municipio a través de la Dirección para:

- I. Realizar obras de urbanización o edificación, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o construcciones provisionales como: Torres, apuntalamientos, excavaciones, carga y descarga de materiales de construcción y/o escombros o similares;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras o guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir instalaciones subterráneas;
- V. Efectuar labores de mantenimiento en las instalaciones aéreas o subterráneas; y,
- VI. Para extensiones temporales de los comercios de venta de alimentos y bebidas. Los solicitantes estarán obligados a efectuar las acciones correspondientes para reparar o mejorar el estado original o el pago de su importe cuando el Municipio las realice.

Durante el tiempo que dure la ejecución de obras en vía o espacio público o en predio de propiedad privada, los propietarios, deberán tomar las precauciones necesarias para evitar daños o perjuicios a personas o bienes de terceros.

#### ***Delimitación de predios.***

**Artículo 61.** Los propietarios de los predios en el municipio tendrán la obligación de delimitarlos o bardearlos con alineamiento a la vía pública, aunque estos se encuentren baldíos, de lo contrario se harán acreedores a una sanción administrativa.

#### ***Obligaciones de los propietarios en obras suspendidas.***

**Artículo 62.** Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por más de 30 días, estarán obligados a proteger limitar sus predios en las colindantes con la vía pública, de la siguiente manera:

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

#### ***Autorizaciones de la Dirección en vía pública.***

**Artículo 63.** La Dirección negará la autorización a particulares del uso de la vía pública en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción tanto en forma aérea como subterránea;
- II. Usar las vías públicas para establecer puestos comerciales de cualquier clase que sea, o usarlos con fines conexos a alguna negociación;
- III. Colocar postes y kioscos para fines de publicidad, instalar aparatos o botes de basura, así como elementos que incluyan señalamientos de tránsito y postes de instalaciones aéreas o cualquier otro objeto que interrumpen o entorpezca el libre tránsito en arroyos y aceras;
- IV. Para otras actividades o fines que ocasionen molestias a la población, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;

- V. Para conducir líquidos por su superficie;
- VI. Para depósito de basura y otros desechos; y,
- VII. Para todas aquellas acciones que contravengan al interés público.

***Autorizaciones para ocupar  
la vía pública con elementos constructivos.***

**Artículo 64.** Para ocupar la vía pública en cualquier aspecto de la construcción de una obra, ya sea pública o privada, se requiere autorización de la Dirección.

***Periodos de ocupación de vía pública.***

**Artículo 65.** Toda persona que ocupe la vía pública con materiales de construcción obras o instalaciones, estará obligada a retirarlas o cambiarlas de lugar por su exclusiva cuenta, cuando la Dirección lo requiera. En los permisos que la Dirección expida para la ocupación y/o uso de las vías públicas, se indicará el plazo para retirar o trasladar los materiales, las obras o las instalaciones a que se han hecho referencia.

***Materiales y escombros en vía pública***

**Artículo 66.** Los materiales y los escombros podrán colocarse en la vía pública el tiempo mínimo necesario para las maniobras de introducción y extracción del predio, dejando a criterio de la Dirección el área que podrá ocuparse para estos fines, cuidando que invariablemente quede expedito el tránsito de peatones auxiliándose con tapias, según se especifica en el capítulo respectivo de este reglamento. Los materiales destinados a obras para servicios públicos permanecerán en la vía pública solo el tiempo preciso para la ejecución de esas obras. Inmediatamente después de terminadas éstas, los escombros serán retirados.

***Drenado de techos, balcones y voladizos.***

**Artículo 67.** Los techos, balcones, voladizos y en general cualquier saliente, deberán drenarse de forma oculta, sin colocar tubería aparente, de manera que se evite la caída libre del agua o en forma de escurrimiento sobre la acera.

***Invasión de la vía pública.***

**Artículo 68.** El que invada la vía pública con construcciones o instalaciones aéreas o subterráneas estará obligado a retirarlas. En caso de que las instalaciones o construcciones se hayan ejecutado antes de la vigencia de este reglamento, se podrá regularizar su situación, pero la ocupación se considerará transitoria y deberá retirarse cuando lo ordene la Dirección.

***Intervención de la  
vía pública por causas de fuerza mayor.***

**Artículo 69.** En caso de fuerza mayor, las empresas prestadoras de servicios públicos, podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero están obligadas a dar aviso y solicitar la autorización correspondiente de la Dirección en un plazo de tres días, contados a partir de la fecha en que se inicien dichas obras. Cuando el Municipio tenga necesidad de remover o retirar dichas obras, no estará obligado a pagar indemnización alguna, y el costo del retiro será a cargo de la empresa o particular correspondiente.

***Garantía de movilidad en la vía pública.***

**Artículo 70.** La Dirección ejecutará las medidas y procedimientos administrativas necesarias para mantener, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o aquellos destinados a prestar a un servicio público del Municipio, así como remover cualquier obstáculo, que permita garantizar la movilidad dentro del territorio municipal, observando en todo momento lo dispuesto por el Código Territorial, el Código de Procedimiento y el presente reglamento.

***Cierre, bloqueo u obstrucción de la vía pública.***

**Artículo 71.** No se permite bajo ninguna circunstancia el cierre, bloqueo y/u obstrucción de la vía pública con la colocación de cualquier tipo de elementos que tenga como finalidad privar el libre tránsito y la movilidad de las personas.

La dirección expedirá los permisos necesarios para aquellos supuestos en los que se lleve a cabo el proceso constructivo de una obra en ejecución y requieran de la ocupación temporal y/o provisional de la vía pública sin contravenir lo dispuesto en el párrafo anterior, notificando a la Dirección de Tránsito y Movilidad.

***Daños a los servicios públicos,  
vías públicas y áreas de uso común***

**Artículo 72.** Cuando por la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objetos y sustancias o por cualquier causa se produzcan daños a cualquier servicio público, obras o instalaciones que existan en una vía pública o algún otro inmueble de uso común o destinado al servicio público perteneciente al Municipio, la reparación inmediata de los daños será por cuenta del propietario de la cosa que los haya causado. Si el daño se causa al hacerse uso de una concesión o un permiso de cualquier naturaleza que haya otorgado el Municipio, podrá suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado.



En aquellos casos en los que el particular se negase a reparar el daño causado, la Dirección dará vista de inmediato al Titular de la Sindicatura Municipal, para efecto de que lleve a cabo los procedimientos legales a que haya lugar.

### **Capítulo tercero Maniobras en la Vía Pública**

#### ***Horarios para maniobras en vía pública.***

**Artículo 73.** Las obras públicas o privadas que, por cualquier circunstancia, obstruyan por necesidad el libre tránsito de vehículos o de peatones en las vías públicas, deberán ser programadas para su ejecución dentro del horario de menor impacto al tránsito vehicular y movilidad de las personas, el cual fijará la Dirección de Tránsito y Movilidad Municipal.

#### ***Disposiciones para carga y descarga de materiales.***

**Artículo 74.** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública durante los horarios que fije la Dirección en coordinación con la Dirección de Tránsito Municipal.

#### ***Señalización para materiales de construcción en vía pública.***

**Artículo 75.** Los escombros, las excavaciones y cualquier elemento que impida u obstaculice el tránsito en la vía pública, originado por obras públicas o privadas, será señalado adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día, y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

#### ***Autorización de rampas en guarniciones.***

**Artículo 76.** Las rampas que se realicen en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos a los predios o inmuebles no deberán entorpecer el paso, causar molestia o poner en riesgo la libre movilidad de los peatones, en tales casos la Dirección podrá prohibirlas y llevar a cabo las acciones necesarias tendientes a generar una homologación de la vía pública u ordenar el uso de rampas móviles, conforme a las normas de accesibilidad universal vigentes.

#### ***Autorización para ruptura de pavimentos en vía pública.***

**Artículo 77.** La ruptura de pavimento o banquetas de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas, requerirá autorización previa de la Dirección, quien determinará en cada caso las condiciones bajo las cuales las conceda; el solicitante

estará obligado a la reconstrucción correspondiente con las mismas características de material y acabado existentes antes de la ruptura, o el pago que se derive de la reparación correspondiente.

***Medidas de seguridad  
respecto de las obras en vía pública.***

**Artículo 78.** Siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ella, se aplicarán las medidas de seguridad necesarias para evitar daños o perjuicios a las instalaciones, a los trabajadores y/o a terceros.

**Capítulo cuarto  
De los Tapiales**

**Artículo 79.** Los tapiales, de acuerdo con la obra que se lleve a cabo, podrán ser de los siguientes tipos y siempre serán provisionales:

- I. De Barrera: cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintados y tendrán leyendas de “precaución”;
- II. De Marquesina: Cuando los trabajos se ejecuten a más de 2.00 metros de altura, se colocarán tapiales tipo marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la vía pública como sobre los predios colindantes;
- III. Fijos: En las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10.00 metros de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma; y,
- IV. De Paso Cubierto: En obras cuya altura exceda 10.00 metros o en aquellas en las que la invasión de la banqueta lo amerite, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá exigir que se construya un paso cubierto además del tapial.

Ningún elemento de los tapiales quedará a menos de 2.00 metros de la vertical sobre la guarnición de la banqueta.

La Dirección podrá permitir o exigir, previo dictamen técnico, otro tipo de tapiales diferentes a los especificados en este artículo.

**Colocación de tapiales.**

**Artículo 80.** Los tapiales, según su tipo, deberán colocarse de la siguiente manera:

- I. Los Tapiales de Barrera se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos. En caso de que el tapial impida la vista al señalamiento, deberá solicitarse a la dependencia correspondiente el traslado provisional a otro lugar cuando sea posible;
- II. Los Tapiales de Marquesina se colocarán a la altura necesaria, de tal manera que sean efectivos para que la altura de caída y el impacto de los materiales de construcción o demolición, sean absorbidos;
- III. Los Tapiales Fijos serán de madera, lámina, concreto, mampostería, o de otros materiales que ofrezcan las mismas garantías de seguridad; tendrán una altura mínima de 2.50 metros; deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas, en los casos que la fachada quede al paño del alineamiento, la Dirección determinará la ubicación pudiendo ser sobre la banqueta; y,
- IV. Los Tapiales de Paso Cubierto tendrán, cuando menos, una altura de 2.50 metros y una anchura libre de 1.20 metros.

**Condiciones de los tapiales**

**Artículo 81.** Los constructores y los demolidores de las obras, estarán obligados a conservar los tapiales en buenas condiciones de función y aspecto. Los rótulos o anuncios sobre los tapiales se sujetarán a las disposiciones de la reglamentación en materia de anuncios; los tapiales de cualquier tipo serán retirados una vez que se hayan concluido las actividades para las cuales fueron requeridos.

**Capítulo quinto  
De las Demoliciones****Normatividad en Demoliciones**

**Artículo 82.** Para la demolición total o parcial de cualquier inmueble el propietario o representante legal, deberá contar con el permiso respectivo de la Dirección y cumplir con los requisitos establecidos en la tabla de gestión de trámites, indicando las razones de dicha demolición y acompañando la solicitud con un programa detallado, en el que indicará el orden en que se demolerá el inmueble o elementos de él, los medios mecánicos que se emplearán, señalando con base en ellos, las

medidas de seguridad que se tomarán para realizar dichos trabajos. En base a estos elementos, la Dirección, en caso de afectar la vía pública, emitirán la aprobación respectiva. Para los edificios catalogados como monumento histórico o artístico, de acuerdo a lo que establece la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, se deberá presentar, además, la autorización previa del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, según sea el caso, entregando el proyecto para ejecución de obra.

#### ***Precauciones en las demoliciones***

**Artículo 83.** Durante el proceso de demolición se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se causen daños o molestias a personas, construcciones vecinas, vía pública o a otros bienes. Si se emplean vigas, armaduras, estructuras o cualquier otro medio para protección de las construcciones colindantes a las obras de demolición, se tendrá cuidado de que estos elementos no causen daño o provoquen esfuerzos que puedan perjudicar las construcciones o a la vía pública.

#### ***Equipo de protección en las demoliciones***

**Artículo 84.** Los trabajadores deberán efectuar los trabajos de demolición conforme a las normas de Seguridad e Higiene de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS), usando el equipo de protección, máscaras contra polvo, caretas, cascos, guantes, botas, redes o cualquier otro que sea necesario de acuerdo con el tipo de demolición.

#### ***Limitación para uso de explosivos***

**Artículo 85.** En ningún caso se hará uso de explosivos para llevar a cabo demoliciones en la zona urbana, así como en la rural, cuando en esta última existan construcciones dentro de un radio menor de 50 metros. Excepcionalmente, previa justificación de la necesidad de su uso y de contar con el permiso para adquisición y uso de explosivos con el fin indicado, otorgado por la Secretaría de la Defensa Nacional en ejercicio de sus atribuciones, la Dirección, podrá autorizar su empleo en dichas demoliciones, bajo la responsabilidad del propietario de la obra y del perito especializado, en estricto apego a las normas de Seguridad e Higiene de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS), tomando las medidas necesarias, previamente acreditadas, para evitar daños a personas, equipos y bienes.

#### ***Sitios autorizados para la disposición final de escombros.***

**Artículo 86.** Los materiales y escombros provenientes de una demolición que vayan a ser desechados de la obra, deberán ser retirados en la forma establecida en este reglamento y depositados en lugar que la Dirección establezca para este fin.

## Capítulo sexto

### De los servicios públicos, instalaciones subterráneas y aéreas en la vía pública.

#### *Ubicación de instalaciones subterráneas en vía pública.*

**Artículo 87.** Las instalaciones subterráneas, los servicios públicos de telefonía, redes de datos, televisión por cable, alumbrado, energía eléctrica, gas, semáforos y cualquier otra, deberán localizarse preferentemente a lo largo de las aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán estar por lo menos a 0.50 metros del alineamiento oficial de los predios colindantes. El Municipio a través de la Dirección, podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas o aéreas fuera de los sitios descritos en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras así lo requiera y para ello revisará y en su caso validará de manera específica general los criterios que deberá cumplir ese tipo de instalaciones de acuerdo a la zona de su ubicación dentro del área urbana y su localización en relación con las demás instalaciones existentes, incluyendo al menos el lugar y posición dentro del arroyo o banqueta, separación y protecciones necesarias, así como profundidades mínimas y máximas. En todo caso las líneas de conducción de agua, deberán de ubicarse por debajo de las instalaciones eléctricas y de telefonía.

#### *Ubicación de instalaciones aéreas en vía pública.*

**Artículo 88.** Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para tal efecto. Dichos postes se localizarán dentro de la acera a una distancia mínima de 0.20 metros respecto del borde interno de la guarnición, cuando el ancho de la acera lo permita.

En el caso de que la colocación del poste no deje el ancho de la acera suficiente para el tránsito de personas, el poste deberá instalarse inmediatamente después de la guarnición; en las vías públicas donde no existan las aceras, los interesados solicitarán al Municipio el trazo de guarnición.

Cuando por razones de mantenimiento de las instalaciones aéreas requieran el retiro de una parte o la totalidad de un volado de la vía pública o zonas ajardinadas, la dependencia responsable de este mantenimiento deberá solicitar autorización a la Dirección para poder realizar esa labor.

En los casos en que sea necesaria la fijación de cables sobre paramentos o fachadas esto se hará de forma que no dañe o afecte los elementos de la misma (cornisas, dinteles, elementos ornamentales y estructurales, piezas de cantera,

etc.), así como la fisonomía del entorno, previa autorización del propietario de los inmuebles afectados, requiriéndose la autorización de la Dirección.

***Altura de las instalaciones sobre nivel de acera.***

**Artículo 89.** Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usan para ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50 metros de altura sobre el nivel de la acera.

***Identificación de instalaciones.***

**Artículo 90.** Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por el organismo operador o dependencia que los coloca, con señales que apruebe el Municipio a través de la Dirección.

***Mantenimiento de las instalaciones.***

**Artículo 91.** Los propietarios de postes o instalaciones colocados en la vía pública están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función o cuando así lo ordene la Dirección, previo dictamen técnico que lo valide.

***Retiro de las instalaciones.***

**Artículo 92.** El Municipio a través de la Dirección, podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones a cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad, se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que así lo requiera y si no lo hiciera dentro del plazo que se les fije, el propio Municipio lo ejecutará a costa de dichos propietarios.

No se permitirá colocar postes o instalaciones en las aceras cuando con ellos se impida la entrada a un predio. Si el acceso al predio se construye estando ya colocado el poste o la instalación, deberán ser cambiados del lugar por el propietario de los mismos, pero los gastos en que se incurran serán por cuenta del propietario del predio. De igual manera estarán limitadas las rampas y las escaleras para acceso a predios, las cuales deberán realizarse dentro de los límites del propio predio y solo por excepción se podrá permitir una extensión de aquellas hacia la vía pública, siempre que no invadan el arroyo de la calle y que a juicio de la Dirección no constituyan un obstáculo para el tránsito seguro de vehículos y peatones.

**Capítulo Séptimo**  
**De los alineamientos y números oficiales**  
**Sección Primera**  
**Alineamiento, nomenclatura y número oficial**

***Constancia de alineamiento.***

**Artículo 93.** Documento expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano que especifica que, el alineamiento oficial, es la delimitación visible gráfica de cualquier inmueble con respecto a la línea divisoria en el terreno que lo limita en colindancia con la vialidad urbana existente o futura, o de cualquier otra restricción.

***Vigencia de la Constancia de alineamiento.***

**Artículo 94.** La constancia de alineamiento tendrá una vigencia igual a la del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial vigente, pero deberán ser ratificadas en los términos y plazos que señale el reglamento respectivo, o bien cuando existan modificaciones referentes a restricciones, propietario, superficie, división del predio u otra causa que justifique su actualización o requiera su ratificación.

***Nomenclatura de la vía y áreas de uso común.***

**Artículo 95.** En cuanto a la nomenclatura de las calles, plazas y lugares de uso público, el Ayuntamiento será quien determine el nombre o denominación para estos espacios, los cuales podrán ser propuestos por la Dirección o a petición de la ciudadanía, y en caso de fraccionamientos, por el desarrollador.

La ubicación de la nomenclatura deberá estar en lugares visibles y con diseño claro y armónico con la imagen urbana del entorno, aprobada por la Dirección.

***Números oficiales.***

**Artículo 96.** Los números oficiales deberán señalarse en la constancia de número oficial por parte de la Dirección y solo podrán ser cambiados por disposición del Ayuntamiento, cuando sean resultado de una revisión, adecuación o corrección.

***Instalaciones de servicios públicos.***

**Artículo 97.** El Municipio no estará obligado a expedir orden o autorización para instalación de servicios públicos para predios con frente a la vía pública o aquellas que se presumen como tales, si éstas no se ajustan a la planificación oficial y cumplen con lo que se establece en el presente reglamento.

**Sección Segunda  
De los trazos y colindancias*****Trazos y colindancias.***

**Artículo 98.** Antes de iniciar una construcción, deberá de verificarse el trazo del alineamiento del predio, con base en la Constancia de Alineamiento, Nomenclatura

y Número Oficial y las medidas del resto del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes al proyecto arquitectónico, en caso contrario el propietario o el Perito de Obra, deberán notificar a la Dirección para determinar lo procedente.

- I. Se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndolos a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio exigen un ajuste entre las distancias de los ejes consignados en los planos arquitectónicos, podrán hacerse sin modificar los cálculos siempre que el ajuste no incremente ningún claro más del uno por ciento ni lo disminuya más del uno por ciento. En estos casos deberán modificarse los planos constructivos:
- II. La posición de los ejes de los elementos de la construcción, no diferirán respecto a la posición considerando el material empleado en:
  - a) Dos milímetros en estructuras metálicas;
  - b) Un centímetro en construcciones de concreto;
  - c) Dos centímetros en construcciones de mampostería y; d) Tres centímetros en construcciones de madera.

#### ***Separación entre colindancias.***

**Artículo 99.** Las construcciones nuevas deberán separarse de la colindancia con los predios vecinos, una distancia mínima de 1.5 centímetros, las separaciones deberán protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.

## **TITULO TERCERO DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ESTRUCTURAL Y DE INSTALACIONES EN LAS EDIFICACIONES**

### **Capítulo Primero De los requisitos para el diseño arquitectónico**

#### ***Requisitos para proyecto arquitectónico.***

**Artículo 100.** Los requisitos generales del proyecto arquitectónico serán los siguientes:

- I. Los proyectos, para las edificaciones a que se refiere este Reglamento, deberán cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento para tal fin.



- II. Los edificios que se proyecten para dos o más usos de los indicados en el PMDUOET, deberán sujetarse a lo que a lo que establezca éste, el presente reglamento, el reglamento de usos de suelo y demás normas aplicables.

#### ***Aprobación del proyecto arquitectónico.***

**Artículo 101.** La Dirección revisará los proyectos arquitectónicos que le sean presentados para la obtención de los permisos correspondientes y aprobará aquellos que cumplan con las disposiciones de este reglamento en un plazo no mayor a diez días hábiles.

Cuando por la naturaleza y alcance del proyecto, la Dirección, podrá solicitar la participación del Consejo y obtener así, mayores elementos para la aprobación y otorgamiento del permiso.

En el proyecto arquitectónico de edificios comerciales y de servicios se incluirán las áreas necesarias para letreros, rótulos o cualquier otra clase de anuncios que deban integrarse al propio inmueble, a fin de cumplir con lo establecido en este Reglamento en materia de anuncios y toldos, así como con las demás limitaciones que se establezcan en esa materia.

#### ***Elementos obligados del proyecto arquitectónico.***

**Artículo 102.** Para garantizar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones que se realicen en el Municipio de Valle de Santiago, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este reglamento.

#### ***Limitaciones de alturas y excavaciones.***

**Artículo 103.** Para determinar la altura de los edificios, así como las construcciones subterráneas habrá de sujetarse a la topografía del terreno; así mismo cuando se trate de calles estrechas es importante considerar lo relativo al asoleamiento de las viviendas.

En todos los casos se sujetará a lo que establece las Constancias de Alineamiento y Número Oficial expedida por la Dirección, y en lo relativo al número de niveles o altura autorizada, así como a la profundidad de desplante y utilización subterránea. La Dirección podrá fijar otras limitantes a la altura y construcciones subterráneas de los edificios dependiendo de su ubicación, de acuerdo con la zonificación que establece este Reglamento.

**Cajones de estacionamiento.**

**Artículo 104.** Las edificaciones deberán contar con los espacios suficientes para estacionamiento de vehículos de acuerdo a su tipología y a su ubicación, y el equipamiento conforme a la normatividad Federal del Sistema de Equipamiento Urbano:

**TIPOLOGÍA NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES****I. HABITACIÓN**

- a) Habitación unifamiliar 1 por vivienda.
- b) Habitación plurifamiliar 1 por vivienda, incluyendo además un 10% de cajón por vivienda para visitantes.
- c) Conjuntos habitacionales 1 por vivienda, incluyendo además un 10% de cajón por vivienda para visitantes.

**II. SERVICIOS**

- a) Oficinas mayores a 100.00 m<sup>2</sup>: 1 por cada 30.00 m<sup>2</sup> construidos.
- b) Bancos y Agencias de Viajes 1 por cada 15.00 m<sup>2</sup> construidos.

**III. COMERCIO**

- a) Almacenamiento y abasto 1 por cada 50.00 m<sup>2</sup> construidos.
- b) Tiendas de productos básicos 1 por cada 20.00 m<sup>2</sup> construidos. c) Tiendas de especialidades 1 por cada 20.00 m<sup>2</sup> construidos.
- d) Tiendas de autoservicio 1 por cada 20.00 m<sup>2</sup> construidos.
- e) Tiendas de departamentos 1 por cada 20.00 m<sup>2</sup> construidos.
- f) Centros comerciales 1 por cada 20.00 m<sup>2</sup> construidos.
- g) Venta de materiales y vehículos: Construcción 1 por cada 100.00 m<sup>2</sup> construidos. Eléctricos, sanitarios y ferreterías 1 por cada 50.00 m<sup>2</sup> construidos. Vehículos y maquinarias 1 por cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno. Refacciones 1 por cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno.
- h) Tiendas de servicios: Baños públicos, salones de belleza, peluquerías y lavanderías. 1 por cada 20.00 m<sup>2</sup> construidos. Sastrerías, talleres de reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografías, lavado y lubricación de autos. 1 por cada 30.00 m<sup>2</sup> construidos.

**IV. SALUD**

- a) Hospitales, Clínicas y Centros de Salud 1 por cada 30.00 m<sup>2</sup> construidos.
- b) Asistencia Social 1 por cada 30.00 m<sup>2</sup> construidos.
- c) Asistencia Animal 1 por cada 75.00 m<sup>2</sup> construidos.

**V. EDUCACIÓN CULTURAL**

- a) Educación elemental 1 por 100.00 m<sup>2</sup> construidos.

- b) Escuela especial 1 por 100.00 m2 construidos.
- c) Educación media y media superior 1 por 50.00 m2 construidos.
- d) Institutos científicos 1 por 50.00 m2 construidos.
- e) Instalaciones para exhibiciones 1 por 40.00 m2 construidos.
- f) Instalaciones para la información 1 por 40.00 m2 construidos.
- g) Educación superior 1 por 40.00 m2 construidos.
- h) Instalaciones religiosas 1 por 100.00 m2 construidos.

## **VI. RECREACIÓN**

- a) Alimentos y bebidas cafés y fondas, salones de banquetes y restaurantes 1 por 40.00 m2 construidos.
- b) Auditorios, centros de convenciones, teatros al aire, circos y ferias. 1 por 40.00 m2 construidos.
- c) Teatros, cines. 1 por 40.00 m2 construidos.
- d) Centros Comunitarios, clubes sociales y salones de fiestas. 1 por 40.00 m2 construidos.
- e) Clubes campestres y de golf. 1 por 500.00 m2 construidos.
- f) Centros Nocturnos 1 por 40.00 m2 construidos.
- g) Canchas deportivas, centros deportivos y estadios. 1 por 40.00 m2 construidos.
- h) Hipódromos, galgódromos, velódromos, autódromos, plazas de toros, lienzos charros y pistas de patinaje para espectadores. 1 por 40.00 m2 construidos.
- i) Pistas para equitación. 1 por 100.00 m2 construidos.
- j) Albercas. 1 por 40.00 m2 construidos.
- k) Canales o lagos para regatas o veleo y campos de tiro. 1 por 100.00 m2 de terreno.
- l) Gimnasios, boliches y billares. 1 por 40.00 m2 construidos.

## **VII. ALOJAMIENTO**

- a) Hoteles 1 por 30.00 m2 construidos.
- b) Moteles 1 por 30.00 m2 construidos.
- c) Casas de huéspedes y albergues. 1 por 30.00 m2 construidos.

## **VIII. SEGURIDAD**

- a) Policía, garitas y estaciones centrales. 1 por 50.00 m2 construidos. b) Encierro de vehículos. 1 por 50.00 m2 construidos.
- c) Bomberos. 1 por 40.00 m2 construidos.
- d) Reclusorios. 1 por 100.00 m2 construidos.
- e) Emergencias. 1 por 40.00 m2 construidos.

**IX. SERVICIOS FUNERARIOS**

- a) Cementerios. Hasta 1 por 40.00 m2 construidos.
- b) Mausoleos: Hasta 1,000 unidades. 1 por 50.00 m2 construidos. De más de 1,000 unidades. 1 por 500.00 m2 construidos.
- c) Crematorios: 1 por 75.00 m2 construidos.
- d) Velatorios: 1 por 30.00 m2 construidos.

**X. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**

- a) Terminales de transporte. 1 por 50.00 m2 construidos.
- b) Estacionamientos, agencias, centrales de correos, Telégrafos y teléfonos. 1 por 40.00 m2 construidos.
- c) Estaciones de televisión sin auditorio y estaciones de radio 1 por 50.00 m2 construidos.

**XI. INDUSTRIA**

- a) Industria pesada e industria mediana. 1 por 100.00 m2 construidos.
- b) Industria ligera. 1 por 100.00 m2 construidos.

**XII. INFRAESTRUCTURA**

- a) Plantas, estaciones y subestaciones. 1 por 100.00 m2 de terreno. b) Cárcamos y bombas. 1 por 100.00 m2 construidos.
- c) Basureros. 1 por 100.00 m2 construidos.

Las edificaciones contenidas en las fracciones anteriores, deberán contar con cajones de estacionamiento destinados para bicicletas, de acuerdo a las políticas públicas que para tal efecto establezca el Gobierno Municipal en sus programas municipales, con el objetivo de incentivar el uso de medios de transporte no motorizados, destinando un cajón de estacionamiento por cada 250.00 m2 construidos.

**Artículo 105.** Cualesquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación, se sujetarán a estudio y resolución de la Dirección; la demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos, salvo el caso previsto en el párrafo siguiente;

Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 5% en el caso de edificios o conjuntos de uso mixtos complementarios, con demanda horaria de espacio para estacionamiento no simultánea, que incluyan dos o más usos de habitación múltiple,

conjuntos de habitación, administración, comercio, servicios para la recreación o alojamiento.

**Artículo 106.** Las medidas de los cajones de estacionamiento para coches serán de 5.00 x 2.50 metros; se podrá utilizar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo del vehículo será de 5.60 x 2.50 metros. Estas medidas no comprenden las áreas de circulación necesarias.

**Artículo 107.** Los estacionamientos públicos y privados señalados en las fracciones I a XII del artículo 104 del presente reglamento, deberán destinar al menos un cajón para uso exclusivo de personas con discapacidad a partir de seis cajones y uno de cada doce o fracción, si se tiene un número mayor a doce cajones de estacionamiento, los cuales deberán estar ubicados lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.00 x 3.00 metros.

**Artículo 108.** Las edificaciones que no cumplan con los espacios de estacionamiento establecidos en las fracciones I a XII del artículo 104 del presente reglamento, dentro de sus predios, podrán usar para tal efecto otros predios siempre y cuando no se encuentren a una distancia mayor de 250.00 metros, y en el trayecto no se atraviesen vialidades primarias, para tal efecto deberán acreditar su uso con la escritura pública que ampare la propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad o en su caso, el contrato de arrendamiento correspondiente. En estos casos se deberán colocar letreros en las edificaciones señalando la ubicación del estacionamiento.

#### ***Especificaciones para los estacionamientos públicos.***

**Artículo 109.** Las especificaciones destinadas a estacionamientos públicos deberán ser acordes a lo siguiente:

- I. Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control anexa al área de espera para público, situada a una distancia no menor de 4.50 metros del alineamiento y con una superficie mínima de un 2.50 metros cuadrados. Tendrán áreas de espera techadas para la entrega y recepción de vehículos ubicadas a cada lado de los carriles con una longitud mínima de 6.00 metros y una anchura no menor de 3.00 metros. Tendrán baños para servicio al público separado para hombres y mujeres, atendiendo a lo señalado en el presente reglamento a lo que se refiere en espacios mínimos. El piso terminado estará elevado aproximadamente quince centímetros sobre la superficie de rodamiento de los vehículos.

Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos estarán separadas entre sí, y de las destinadas a los vehículos, deberán ubicarse en los lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y cumplirán con lo dispuesto para escaleras de este Reglamento. La Dirección establecerá otras condiciones, según sea el caso, considerando la frecuencia de llegada de los vehículos, la ubicación del inmueble y sus condiciones particulares de funcionamiento.

- II. Las circulaciones para vehículos deberán estar separadas de las de peatones. Las rampas tendrán una pendiente máxima de 15%, una anchura mínima, en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros el radio de giro mínimo en curvas, medido al eje de la rampa será de 7.50 metros. Las rampas estarán delimitadas por una guarnición con una altura aproximada de 20 cm. y una banqueta de protección con una anchura mínima de 60 cm. En curva la guarnición será de 60 cm. de altura por lo menos. Los estacionamientos públicos tendrán carriles separados debidamente señalados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de 2.50 metros para cada uno. En los estacionamientos de servicio privado no se exigirán los carriles separados, áreas para recepción y entrega de vehículos, ni casetas de control.
- III. En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles. Las columnas y muros que limitan los carriles de circulación de vehículos deberán tener una banqueta de protección de 15 cm. de altura y 30 cm. de anchura, con los ángulos redondeados. Todo estacionamiento público deberá estar drenado adecuadamente, y bardeado en sus colindancias con los predios vecinos. Se deberá atender las condiciones de fisonomía establecidas en el presente reglamento de acuerdo a la zona que corresponda.

***Medidas de seguridad  
en estacionamientos públicos.***

**Artículo 110.** Los proyectos deberán incluir la máxima seguridad en contra de incendios atendiendo a su operación, así como lo necesario para evitar cualquier otro riesgo adherente a su funcionamiento.

***Señalamiento de contingencia.***

**Artículo 111.** Los planos de ubicación, elementos y contingencia en materia de seguridad deberán ser aprobados por la Dirección de Protección Civil.

#### ***Fisonomía de las fachadas.***

**Artículo 112.** En caso de las fachadas, estas deberán estar aplanadas y pintadas, no se permitirán apertura de vanos a predios colindantes tales como: ventanas, balcones o volados, ni cualquier otro elemento que se prolongue más allá del límite que separa las propiedades de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil vigente en el Estado.

#### ***Descargas de agua pluvial.***

**Artículo 113.** Las descargas de agua pluvial, en todo caso se deberán localizar dentro del límite de la propiedad. Los lugares destinados a lavado, tendido de ropa y tinacos, siempre deberán estar bardeados de tal manera que no sean visibles desde el exterior.

### **Capítulo segundo De la tipología de las construcciones**

#### ***Tipología de las construcciones.***

**Artículo 114.** Los tipos de intervenciones a que pueden ser sujetas las construcciones serán:

- I. Obra o instalación de estructuras temporales, en los casos expresamente contemplados en este Reglamento;
- II. Obra nueva de carácter progresivo, prevista para terminarse en una, varias etapas aisladas o en conjuntos.
- III. Obra nueva en tratándose de vivienda progresiva, en donde la superficie no podrá ser mayor a 60.00 m<sup>2</sup> en su totalidad, con dos niveles como máximo, y cuyos claros no sean mayores a 4.00m.

Este tipo de intervenciones gozará de los estímulos que se establezcan en materia de vivienda de todo orden de gobierno, además de que las obras puedan ser ocupadas en una etapa inicial, cumpliendo únicamente los requisitos establecidos para una vivienda mínima, que cuente con un baño completo y cocina, dejándolas enjarradas y pintadas en su exterior.

- IV. Obra nueva prevista para terminarse en una etapa definida, al término de la cual, y para poder ser ocupada, debe cumplir con la totalidad de requisitos aplicables del presente Reglamento;

- V. Ampliación de obra, al término de la cual y para poder ser ocupada, la totalidad de la edificación resultante deberá cumplir con todos los requisitos aplicables del presente Reglamento;
- VI. Rehabilitación o reparación estructural o funcional de obra, al término de la cual y para poder ser ocupada, la edificación deberá cumplir con todos los requisitos aplicables del presente Reglamento;
- VII. Tratándose de inmuebles monumentos catalogados se aplicarán las disposiciones normativas vigentes para cada caso en particular, en coordinación con las instituciones a quienes legalmente corresponde su tutela;
- VIII. Combinación de dos o más de los tipos de intervención especificados en los numerales del presente Artículo;
- IX. Demolición de obra, con las restricciones que establece el presente Reglamento y los demás ordenamientos jurídicos aplicables, especialmente en lo que respecta a inmuebles catalogados, monumentos y zonas declaradas de monumentos;
- X. Operaciones de mantenimiento correctivo o preventivo en una obra, en los términos que establece el presente Reglamento.

#### ***Fisonomía de la construcción por zona.***

**Artículo 115.** Es la señalada en el presente Reglamento, y en algunos casos se tomarán en cuenta las variaciones que resulten de diversos tipos de delimitación.

#### ***Sistemas constructivos.***

**Artículo 116.** El presente Reglamento tiene por objeto regular los sistemas convencionales contemporáneos de construcción que se registran en la actualidad, y particularmente en la práctica constructiva del Municipio; sin embargo, cuando se trate de otros sistemas constructivos, deberá observarse lo siguiente:

- I. En el caso de sistemas contemporáneos de autoconstrucción en zonas urbanas o rurales o en proceso de urbanización se deberá presentar la información técnica complementaria que ilustre el sistema constructivo empleado, que formen parte de la asistencia técnica que el municipio, a través de la Dirección, brinde a individuos o grupos organizados;
- II. En el caso de sistemas especiales, inusuales o únicos tradicionales de construcción o autoconstrucción de viviendas urbanas o rurales, o pequeños edificios de servicio, la Dirección determinará, previo estudio y



evaluación de los sistemas existentes de ese tipo en su territorio, los rangos de magnitud dentro de los cuales la construcción, ampliación, rehabilitación y mantenimiento de esas edificaciones podrá autorizarse.

En el caso de sistemas constructivos nuevos, poco conocidos o no mencionados en este Reglamento, o en proceso de experimentación, el Municipio, a través de la Dirección, podrá solicitar, mediante convenio, asesoría de los proveedores, así como la certificación del material.

**Capítulo Tercero**

**Habitabilidad y dimensionamiento mínimo aceptable**

***Dimensionamiento mínimo de los espacios por tipo de edificio.***

**Artículo 117.** Los locales, áreas y espacios de las edificaciones, según su uso y funcionamiento, deberán tener como mínimo las dimensiones y características que se establecen a continuación:

TIPO DE EDIFICIO	DIMENSIONES MÍNIMAS		
Tipo	Área (m2)	Lado (m)	Altura (m)
<b>I. Habitación</b>			
Espacios Habitables			
Recámara única o principal	9.00 m2	3.00	2.50
Recámaras adicionales y alcobas	9.00 m2	3.00	2.50
Estancias	9.00 m2	3.00	2.50
Comedores	9.00 m2	3.00	2.50
Estancia- comedor	25.00 m2	5.00	2.50
Locales complementarios			
Cocina	6.00 m2	2.00x3.00	2.50
Cocineta integrada	6.00 m2	2.00x3.00	2.50
Baños y sanitarios	3.75 m2	2.50x1.50	2.50

## II. Servicios

En lo que se refiere a equipamiento urbano, en cuanto al dimensionamiento mínimo, número de espacios y alturas, esto deberá apegarse a la normativa federal del Sistema de Equipamiento Urbano por sector al que pertenezca.

### ***Servicios sanitarios.***

**Artículo 118.** Las edificaciones estarán provistas de servicios sanitarios con el número mínimo, tipo de muebles y las características que se establecen a continuación:

- I. Las viviendas menores de 40.00 m<sup>2</sup> deberán de contar por lo menos con un baño completo y 1 fregadero en el área destinada como cocina.
- II. Las viviendas con superficie mayor deberán contar, como mínimo con un medio baño y un baño completo, 1 fregadero en el área destinada como cocina.
- III. Los locales de servicios, comercios e industrias deberán contar por lo menos con una unidad sanitaria (lavabo, wc/mingitorio) por cada 60.00 m<sup>2</sup> construidos o 25 personas.
- IV. Toda edificación con más de 4 niveles deberá contar con elevador, con dimensionamiento acorde a las normas de accesibilidad universal que incluya la utilización de silla de ruedas.
- V. Los servicios sanitarios especiales para residuos no peligrosos y peligrosos deberán ubicarse uno o varios espacios para almacenamiento temporal de residuos no peligrosas, los cuales deberán estar clasificados por su tipo, los cuales deberán estar ventilados y protegidos de fauna nociva. En los siguientes casos y aplicando los índices mínimos de dimensionamiento:
  - a. En conjuntos habitacionales, a partir de 6 viviendas se dimensionará el área de residuos a razón de 40 kg de basura por habitante.

- b. Para otros usos no habitacionales con más de 500.00 m<sup>2</sup> sin incluir estacionamientos, a razón de 0.01 m<sup>2</sup> de confinamiento por cada 1.00 m<sup>2</sup> construidos.
- c. El confinamiento de residuos sólidos peligrosos, químico tóxicos y radioactivos se ajustarán a las normas oficiales mexicanas (NOM), normas mexicanas (NMX), normas técnicas complementarias, leyes y reglamentos aplicables a esta materia.

#### ***Aplicación de normas y leyes sectoriales.***

**Artículo 119.** Las edificaciones que producen emisiones de gases, ruidos y vibraciones se sujetarán a lo dispuesto en las normas de las leyes y reglamentos aplicables a esta materia.

#### ***Ventilación e iluminación.***

**Artículo 120.** Toda edificación deberá contar con medios de ventilación e iluminación adecuados para la estancia y convivencia, tanto diurnas como nocturnas.

#### ***Coefficiente de ocupación de suelo.***

**Artículo 121.** Toda edificación deberá contar con el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS área construida/área libre) establecido para cada uso por el reglamento de zonificación uso y destino de suelo.

### **Capítulo Cuarto De las instalaciones en la edificación**

#### **Sección Primera De las instalaciones hidráulicas y sanitarias**

#### ***Instalaciones hidráulicas y sanitarias.***

**Artículo 122.** Para efectos de lo establecido en este capítulo se deberán seguir los lineamientos que establezca la Dirección de Protección Civil y atendiendo a la normatividad que en su caso aplique el SAPAM.

#### ***Normatividad de las cisternas.***

**Artículo 123.** Las edificaciones deberán contar con una cisterna calculada para contener el doble de la demanda mínima de agua potable de la edificación, equipada con sistema de bombeo, en caso de ser requerido. Las cisternas deberán ser completamente impermeables, tener registros con cierre hermético y sanitario y

ubicarse a tres metros cuando menos de cualquier tubería permeable de aguas negras.

***Normatividad de los tinacos.***

**Artículo 124.** Los tinacos deberán colocarse a una altura de por lo menos dos metros arriba del mueble sanitario más alto. Deberán ser de materiales impermeables e inocuos y tener registro con cierre hermético y sanitario. Cuando sean prefabricados de cualquier material y forma deberán ocultarse, evitando que sean vistos desde cualquier punto de la vía pública.

***Material de las conexiones.***

**Artículo 125.** Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de cobre rígido, CPVC o de otros materiales similares que aprueben las autoridades competentes.

***Normatividad de los muebles sanitarios.***

**Artículo 126.** Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua. Los excusados tendrán una descarga máxima de seis litros en cada servicio; las regaderas tendrán una descarga máxima de diez litros por minuto y dispositivos de apertura y cierre de agua que evite su desperdicio, los lavabos, las tinas, lavaderos de ropa y fregaderos tendrán llaves que no permitan el consumo de más de diez litros por minuto y los mingitorios serán de tipo seco.

***Estudios de factibilidad de tratamiento y reúso del agua.***

**Artículo 127.** En las edificaciones que se considere necesario, la Dirección exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y reúso de aguas residuales, sujetándose a la normatividad aplicable en la materia.

***Disposiciones para descarga de aguas.***

**Artículo 128.** En el caso de edificaciones habitacionales de tipo unifamiliar de hasta 500.00 m<sup>2</sup> y nuevos desarrollos habitacionales ubicados en zonas donde exista el servicio público de alcantarillado de tipo separado, los desagües serán separados, uno para aguas pluviales y otro para aguas residuales, y estarán sujetos a la autorización y sitio que apruebe para su descarga el SAPAM.

***Materiales de instalaciones sanitarias para desagüe.***

**Artículo 129.** Las tuberías de desagüe de los muebles sanitarios deberán ser de fierro galvanizado, cobre, PVC sanitario o de otros materiales y tecnología que aprueben las autoridades competentes. Las tuberías de desagüe tendrán un

diámetro no menor dos pulgadas para descarga hidráulica y cuatro pulgadas para descarga sanitaria, ni inferior al de la boca de desagüe de cada mueble sanitario. Se colocarán con una pendiente mínima de 2% para un diámetro de hasta 75 mm, y de 1.5% para diámetro mayores.

### ***Materiales de instalación sanitaria de conducción***

**Artículo 130.** Las tuberías o albañales que conducen las aguas residuales de una edificación hacia fuera de los límites de su predio, deberán ser de 15 cm de diámetro como mínimo, contar con una pendiente mínima de 2 % y cumplir con las normas de calidad que expida la autoridad competente.

Los albañales deberán estar provistos, en su origen, de un tubo ventilador de 5 cm de diámetro como mínimo, que se prolongará cuando menos 1.50 m arriba del nivel de la azotea de la construcción. La conexión de tubería de desagüe con albañales deberá hacerse por medio de obturadores hidráulicos fijos provistos de ventilación directa.

### ***Albañales y registros***

**Artículo 131.** Los albañales deberán tener registros colocados a distancias no mayores de ocho metros entre cada uno y en cada cambio de albañal. Los registros deberán ser de 40 X 50 cm cuando menos, para profundidades de hasta un metro; de 50 X 70 cm cuando menos para profundidades mayores a uno y hasta dos metros; y de 50 X 80 cm cuando menos, para profundidades de más de dos metros. Los registros deberán tener tapas con cierre hermético a prueba de roedores. Cuando un registro deba colocarse bajo locales habitables o complementarios o locales de trabajo y reunión, también deberán tener cierre hermético a prueba de roedores.

### ***Zonas que no cuentan con infraestructura sanitaria***

**Artículo 132.** En las zonas donde no exista red de alcantarillado público, la Dirección, previa validación del organismo operador, autorizará el uso de sistemas alternativos de drenaje, fosas sépticas de procesos bioenzimáticos de transformación rápida, cuando se demuestre la absorción del terreno y siempre y cuando se trate de predios ubicados fuera de la zona de futuro crecimiento de los límites de los centros de población prevista en el Programa Municipal de Ordenamiento territorial. A las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios. En los casos no previstos por el presente Reglamento, la Dirección y el SAPAM determinarán lo conducente.

### ***Trampas de grasa***

**Artículo 133.** La descarga de aguas de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasas registrables. Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con trampas de grasas en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a colectores públicos.

#### ***Areneros en tuberías de agua residual***

**Artículo 134.** Se deberán colocar areneros en las tuberías de agua residual de estacionamientos públicos descubiertos y circulaciones empedradas para vehículo.

#### ***Conexiones a la red de alcantarillado público***

**Artículo 135.** En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar al sistema de agua potable la conexión de albañal con dicha red, y la autorización de uso de la vía pública a la Dirección.

### **Sección Segunda Instalaciones eléctricas**

#### ***Proyecto de instalación eléctrica***

**Artículo 136.** Los proyectos deberán contener como mínimo, en lo correspondiente a las instalaciones eléctricas, lo siguiente:

- I. Diagrama unifilar;
- II. Cuadro de distribución de cargas por circuito;
- III. Planos de plantas y elevación, en su caso; y
- IV. Memoria técnica descriptiva indicando los materiales a emplear, firmada por el responsable del cálculo y avalada por el Perito Supervisor y/o Director Perito Responsable de Obra.

#### ***Normatividad en la instalación eléctrica***

**Artículo 137.** Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas por la Comisión Federal de Electricidad y las normas técnicas complementarias que rigen este reglamento y normatividad vigente aplicable.

#### ***Salidas y contactos***

**Artículo 138.** Los espacios habitables, cocinas y baños domésticos deberán contar, cuando menos, con un contacto o salida de electricidad con una capacidad nominal de 15 amperes para 125 volts.

#### ***Sistemas de iluminación alterna***

**Artículo 139.** Las edificaciones de salud, recreación, comunicaciones y transporte, deberán tener sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático, para iluminar pasillos, salidas, vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes, salas de curaciones, operaciones y expulsión; letreros indicadores de salidas de emergencia, en los niveles de iluminación establecidos por las normas técnicas complementarias y la Norma Oficial Mexicana de iluminación NOM-025-STPS-2008.

#### ***Normatividad de los interruptores eléctricos***

**Artículo 140.** Los circuitos eléctricos de iluminación, excepto las de comercio, recreación e industria, deberán tener un interruptor por cada 50 metros cuadrados o fracción de superficie iluminada.

### **Sección Tercera Instalaciones para combustibles**

#### ***Instalaciones para combustibles***

**Artículo 141.** Las edificaciones que requieren instalaciones de combustibles deberán cumplir con las disposiciones establecidas por la normatividad vigente de las autoridades competentes, así como con las siguientes:

- I. Los recipientes de gas deberán colocarse a la intemperie, en lugares ventilados, patios, jardines o azoteas y protegidos del acceso de personas y vehículos.
- II. En edificaciones para la habitación plurifamiliar, los recipientes de gas deberán estar protegidos por medio de jaulas que impidan el acceso de niños y personas ajenas al manejo, mantenimiento y conservación del equipo.
- III. Los recipientes se colocarán sobre un piso firme y consolidado, donde no existan flamas o materiales inflamables, pasto o hierba.
- IV. Las tuberías de conducción de gas deberán ser de materiales autorizados tales como cobre, de fierro galvanizado C-40 u otros y se podrán instalar ocultas en el subsuelo de los patios o jardines a una profundidad de cuando menos 0.60 metros visibles adosados a los muros, a una altura de cuando menos de 1.30 metros sobre el piso. Deberán estar pintadas con esmalte color amarillo. La presión máxima permitida en las tuberías será de 4.20 kg/cm<sup>2</sup> y la mínima de 0.70 kg/cm<sup>2</sup>.
- V. Queda prohibido el paso de tuberías conductoras de gas por el interior de espacios habitables, a menos que estén alojados dentro de otro tubo, cuyos extremos estén abiertos al aire exterior. Las tuberías de conducción de gas deberán colocarse a 20 centímetros, cuando menos, de cualquier conducto eléctrico, tuberías con fluidos corrosivos o de alta presión.

## Sección Cuarta Instalaciones de voz y datos

### *Voz y datos*

**Artículo 142.** Para la colocación de cableado de estas instalaciones se atenderá a los cálculos y especificaciones por el responsable del diseño y cálculo, quien deberá de firmar el plano de responsabilidad técnica de manera conjunta con el perito responsable de obra.

### *Instalaciones ocultas*

**Artículo 143.** Queda prohibida la instalación o colocación de cables exteriores sobre fachadas, en todo caso estas deberán mantenerse ocultas y establecer la señalización de su ubicación.

## Capítulo Quinto Del paisaje y fisonomía de la ciudad y localidades rurales de Valle de Santiago

### Sección Primera Normas generales de conservación del paisaje

#### *Fisonomía y autoridades*

**Artículo 144.** La preservación de la fisonomía de la ciudad de Valle de Santiago, Guanajuato, corresponde a la Dirección, de manera conjunta con el consejo de asesores en aquellas obras que, por su relevancia, trascendencia o impacto urbano, cuando así lo requiera.

#### *Conservación de monumentos históricos*

**Artículo 145.** Se considerará de interés y de utilidad pública la investigación, preservación, protección, conservación, custodia, restauración y operación de los monumentos históricos o artísticos, así como las plazas, plazuelas, fuentes, parques, jardines, calles y cuanto se relacione con la fisonomía e imagen urbana de la ciudad y lugares aledaños.

#### *Bienes inmuebles declarados por INAH*

**Artículo 146.** Son monumentos históricos y/o artísticos los determinados expresamente por el Ejecutivo Federal, los incluidos en el Catálogo de Bienes



Inmuebles del "INAH" y los determinados expresamente por este reglamento; ya sean declarados como tales de oficio o a petición de parte.

#### ***Permisos de intervención de inmuebles***

**Artículo 147.** Toda obra de construcción, reconstrucción, modificación o mantenimiento de los inmuebles que afecte su aspecto físico exterior, así como el que se haga en parques, calles o lugares públicos, requiere del permiso expedido para tal efecto por el Gobierno Municipal a través de la Dirección.

#### ***Permisos de construcción***

**Artículo 148.** Para ejecutar cualquier construcción en el Municipio de Valle de Santiago se requiere de la autorización de la Dirección, ya sea que se trate de construcción nueva, demolición, modificación, restauración, ampliación o la colocación de aditamentos exteriores que modifiquen el contexto urbano característico; y en general, ante cualquier alteración al paisaje urbano de la ciudad, deberán tomarse en cuenta los antecedentes históricos del edificio, aspectos fisonómicos, uso del suelo e influencia al entorno.

#### ***Permisos de mantenimiento y limpieza***

**Artículo 149.** El mantenimiento y limpieza de azoteas de todos los inmuebles estará sujeto a la obtención del permiso correspondiente por parte de la Dirección; y la colocación de antenas o cualquier otro tipo de instalación de estructuras sobre los inmuebles, cuando estos produzcan un impacto visual negativo, quedará sujeto a la autorización por parte de la Dirección.

#### ***Permiso municipal y opinión INAH***

**Artículo 150.** Cuando las autoridades de cualquier orden de gobierno, así como los particulares, decidan intervenir cualquier inmueble histórico o artístico, lo harán siempre con previo permiso y bajo la vigilancia de la Dirección y la aprobación opinión del "INAH".

#### ***Asesoría de la Dirección a particulares***

**Artículo 151.** La Dirección proporcionará asesoría especializada profesional a los particulares para la reconstrucción, modificación, conservación o restauración de edificaciones catalogadas, lo mismo aplicará para los monumentos e inmuebles.

#### ***Servicios e instalaciones visibles y su impacto en la fisonomía***

**Artículo 152.** La infraestructura de servicios e instalaciones, tales como tendedores, bajadas de agua, tinacos, tanques estacionarios, calentadores solares, paneles

solares, bodegas provisionales, etc., no deberán colocarse de manera visible, cuando impacten negativamente en la fisonomía de la ciudad y paisaje urbano en general, y antes de realizar cualquier instalación se deberá contar con el permiso correspondiente.

### ***Desplazamiento de inmuebles con valor histórico***

**Artículo 153.** En ningún caso será permitido el desplazamiento de la totalidad o parte de un inmueble catalogado, salvo cuando la conservación del mismo lo exija y cuando por razones de interés nacional o internacional dicho desplazamiento se justifique.

### ***Servicios profesionales en obras de conservación y/o restauración***

**Artículo 154.** Cuando los gobiernos Federal, Local o Municipal realicen obras de conservación o restauración, estarán obligados a utilizar los servicios profesionales de restauradores, antropólogos, arquitectos, historiadores, ingenieros civiles y topógrafos, Peritos Supervisores y/o Peritos Responsables de Obra registrados ante la Dirección, con la finalidad de que asesoren o dirijan los trabajos materiales y protejan la fisonomía del Municipio.

## **Sección Segunda Mobiliario urbano**

### ***Normatividad en materia de mobiliario urbano***

**Artículo 155.** Todo el mobiliario urbano, así como la realización de su diseño deberá ser aprobado por la Dirección.

**Artículo 156.** La colocación de mesas y sillas en vía pública quedará sujeta a que el solicitante realice un estudio de que no interfiere con el tránsito peatonal o vehicular y la superficie de ocupación bajo ninguna circunstancia deberá exceder el ancho de la fachada del negocio que así lo solicite. Este mobiliario no será autorizado con letreros o logotipos comerciales.

**Artículo 157.** La colocación de sombrillas o cualquier elemento de protección solo será autorizable en colores lisos y sin letreros o publicidad alguna, y en todo caso deberá ser retirado de la vía pública diariamente.

**Artículo 158.** Queda prohibida la colocación o instalación de elementos delimitantes de las áreas de servicio de mesas y sillas, así como de elementos de exposición de menús sobre banquetas o vía pública.

**Artículo 159.** Queda prohibida la instalación de cualquier toldo o elemento provisional de plástico, o de tela con la finalidad de prestar servicios, venta o comercio a excepción de los que cuenten con permisos provisionales para fiestas tradicionales o patronales.

**Artículo 160.** Queda prohibida la utilización de mobiliario urbano de propiedad municipal para venta o prestación de servicios de tipo privado, así como la colocación de casetas en vialidades, parques y jardines o cualquier otro espacio público.

Con excepción de los casos temporales en los que la Dirección emita un permiso para tal fin, cumpliendo previamente con la aprobación de su tipología, diseño y material; así mismo deberá apegarse a la normatividad sobre anuncios establecida en este mismo reglamento.

**Artículo 161.** Queda prohibido sujetar toldos o cualquier elemento de protección, aun de manera provisional, en postes, bancas o cualquier tipo de mobiliario urbano municipal.

## **TITULO CUARTO DE LA GESTIÓN PARA OBTENER PERMISOS Y LICENCIAS EN LA CONSTRUCCIÓN**

### **Capítulo Primero De los permisos de construcción**

#### ***Permisos de construcción***

**Artículo 162.** El permiso de construcción es el documento expedido por la Dirección, con el cual se autoriza a los solicitantes a construir, ampliar, restaurar, remodelar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación en los predios que sean de su propiedad y que estén ubicados en el Municipio.

#### ***Obligatoriedad en permisos de construcción***

**Artículo 163.** Para ejecutar las obras o instalaciones públicas de carácter federal, estatal, municipal o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada es necesario obtener permiso por parte de la Dirección.

Para las obras previstas en este Reglamento, los propietarios podrán realizar por sí mismos los trámites de solicitud de permiso ante la Dirección, asumiendo la

responsabilidad total en la ejecución de la obra y en el cumplimiento de la normatividad aplicable.

**Artículo 164.** Para las obras mayores de 40.00 m<sup>2</sup> de construcción, las solicitudes de permiso sólo podrán ser tramitadas y concedidas a los Peritos Supervisores y/o Peritos Responsables de Obra que emitan su responsiva técnica y para los casos en que las obras sean menores de 40.00 m<sup>2</sup> de construcción de la superficie total de la construcción existente o por construir, el permiso podrá ser tramitado directamente por el propietario.

**Artículo 165.** Los edificios o instalaciones que, por su naturaleza, generen intensa concentración de usuarios, de tránsito de vehículos o de estacionamiento, mayor demanda de servicios municipales o den origen a problemas espaciales de carácter urbano, requerirán igualmente permiso, el cual solo podrá ser tramitada por un Perito Responsable de Obra.

#### ***Permisos de obra menor***

**Artículo 166.** No se requerirá permiso de la Dirección en el caso de las siguientes acciones de obra:

- I. Resanes y aplanados interiores y exteriores, siempre y cuando no sean edificios inmuebles catalogados y/o estén ubicados dentro de la Zona I indicada en el presente Reglamento;
- II. Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales;
- III. Pintura exterior e interior, siempre y cuando no sean edificios catalogados y estén ubicados dentro de la zona I;
- IV. Reparación de tuberías de agua o instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- V. Colocación de madrinan en techos de madera o reparaciones parciales;
- VI. Obras urgentes para la prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Dirección, dentro de un plazo máximo de 72 horas;
- VII. Colocación de divisiones interiores en pisos de despachos o comercios, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural de la edificación o esté construido con materiales adecuados a fin de no incrementar el peso la carga estructural.
- VIII. Impermeabilización y reparación de azoteas;
- IX. Limpieza, aplanado y revestimiento de fachadas;
- X. Apertura y/o ampliación o clausura de vanos, construcción de pretilas, siempre y cuando estas modificaciones no se realicen en elementos sobre la vía pública o en inmuebles históricos o catalogados; y,

- XI.** Colocación de herrería de protección en fachadas, siempre y cuando se ubiquen en el paramento de la misma. En el caso de edificios catalogados o históricos, deberá existir previa opinión del INAH. No se autorizarán elementos fuera de los límites del predio.

### ***Permiso de Demolición***

**Artículo 167.** Para toda demolición de inmueble existente, se deberá de obtener el permiso de la Dirección conforme a los términos de este Reglamento.

## **Capítulo Segundo**

### **Permisos para anuncios y toldos**

### ***Normatividad en materia de anuncios y toldos***

**Artículo 168.** La normatividad en materia en anuncios y toldos se establece por Zonas, atendiendo a lo siguiente:

#### **I. Anuncios y Aparadores.**

- a)** Zona I. Se procurará evitar el uso de anuncios que emitan luz propia, quedando prohibida la instalación de nuevos elementos de este tipo aun cuando se coloquen a través de los cristales de aparadores. Todo tipo de anuncios, comerciales o informativos y todo tipo de escaparates, exhibidores o aparadores, serán sujetos de control, mediante la autorización correspondiente y se sujetarán al criterio de conservar las características tradicionales acordes a la etapa de construcción del inmueble, y en caso de ser nuevos o de presentar un diseño especial se deberá considerar la integración al contexto y medio en que se localicen; no se autorizará publicidad sobre los cristales de los aparadores tampoco se autoriza la integración de nuevas cortinas metálicas en fachadas, buscando que las ya existentes vayan desapareciendo en atención a las posibilidades de los propietarios de los inmuebles.
- b)** Zona II y III Podrán ser autorizados aparadores hacia el exterior, siempre y cuando se integren a la tipología del inmueble y no sean usadas las vías públicas para exhibición o colocación de exhibidores.
- c)** Zona III. En esta zona se podrá permitir la colocación de anuncios espectaculares, así como en las vialidades principales de acceso.

- II.** De las dimensiones y materiales de los anuncios comerciales: En la zona I, II, y III serán permitidos los anuncios pintados sobre muros o en su caso

adosados al mismo, teniendo como proporciones máximas los anchos del vano de acceso, en caso de existir dos accesos, deberán ser ubicados al centro de los mismos, teniendo como limite el inicio del primer vano y hasta la terminación del segundo, solamente será permitido un anuncio comercial por inmueble, en caso de que exista más de un servicio comercial en los diferentes niveles del edificio, estos deberán publicitarse en el acceso de la planta baja, mediante un directorio interno.

- III. Quedan prohibidos los anuncios tipo bandera;
- IV. En cuanto a materiales se recomienda los de bastidor de madera, plásticos o metálicos, quedando prohibidos los de lona, vinil o de pantalla digital.
- V. El área de los letreros comerciales no deberá exceder de 1.5 metros cuadrados y deberán ser colocados de manera horizontal, quedando prohibidos los letreros verticales de cualquier tipo.
- VI. En cuanto a señalización, solamente quedarán permitidos los que cumplan con los criterios establecidos por las instancias normativas en el ámbito de su competencia, su ubicación solo será permitida en áreas que no interfieran o pongan en riesgo el tránsito tanto peatonal como vehicular;
- VII. Queda prohibida la aplicación de imágenes o dibujos corporativos, en todo caso se requerirá de la aprobación de la Dirección tanto lo que se refiere a diseño como ubicación y sistema de colocación. Todos los elementos deberán de permanecer limpios y en buen estado de conservación.

#### ***Permisos de anuncios espectaculares***

**Artículo 169.** Las condiciones, modalidades y restricciones para el otorgamiento de los permisos para la instalación de anuncios espectaculares fijos, se definirán conforme a las bases siguientes:

- I. La ubicación de los anuncios no deberá interferir o reducir la visibilidad de los semáforos ni de la señalización vial ni de las cámaras de vigilancia de Seguridad Pública;
- II. La distancia mínima entre dos estructuras para la instalación de anuncios espectaculares, dentro de centros de población, no deberá ser menor a cien metros radiales medidos del centro al centro de cada anuncio, en cualquier dirección; tratándose de anuncios a ubicarse fuera de centros de población, la distancia mínima entre dos estructuras será de seiscientos metros radiales medidos del centro al centro de cada anuncio, en cualquier dirección;

- III. La distancia entre las estructuras de antenas de telecomunicaciones y el anuncio será de, al menos, cincuenta metros, en cualquier dirección;
- IV. La altura total de cualquier anuncio espectacular no podrá ser mayor de dieciocho metros sobre el nivel del piso.

### ***Obligaciones de los responsables de anuncios espectaculares***

**Artículo 170.** Los responsables de anuncios espectaculares, fijos o con pantallas electrónicas, están obligados a:

- I. Contar con seguro que cubra posibles daños a terceros
- II. Hacer constar, en el anuncio y de manera visible, el número del permiso otorgado para su instalación y el periodo de vigencia de la misma; y
- III. Retirar los anuncios, así como las obras y estructuras relativas, en cuanto venza el plazo por el que se autorizó su instalación.

### ***Prohibiciones sobre anuncios***

**Artículo 171.** Queda prohibido el uso y colocación de:

- I. Pantallas electrónicas;
- II. La colocación o instalación de anuncios en monumentos, plazas cívicas, panteones, cementerios, puentes peatonales o vehiculares, glorietas, camellones, pasos a desnivel, así como en parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes, unidades deportivas y cualquier otra instalación recreativa;
- III. La colocación o instalación de anuncios en árboles, semáforos y en cualquier otro sitio en que se obstruya o interfiera con la libre circulación de vehículos o personas, o se limite o reduzca la visibilidad de la vialidad urbana o de la señalización vial;
- IV. La instalación de anuncios espectaculares, pantallas electrónicas o carteleras a nivel de piso en lotes baldíos o predios subutilizados, o en un radio igual o menor a cincuenta metros, a partir del centro de cualquier glorieta, puente vehicular, paso a desnivel o distribuidor vial;
- V. La colocación de anuncios engomados en postes, árboles, semáforos, así como en la señalización vial y demás mobiliario urbano; y
- VI. La colocación o instalación de anuncios de un extremo a otro de la vialidad urbana.

### ***Normatividad en materia de anuncios en comunidades rurales***

**Artículo 172.** La normatividad para localidades rurales en materia de anuncios y toldos se regirá por la normatividad establecida para la zona II, asimismo en este caso quedará prohibida la pinta de bardas para anuncio de eventos o espectáculos y en su caso, solamente se permitirá previo permiso de la Dirección, los

provisionales que en todo caso deberán ser borrados por el promotor o por el propietario, de no hacerlo, lo ejecutará personal de la administración municipal a costa del propietario del inmueble, además de hacerse acreedor a una multa, cuyo monto estará establecido en las Disposiciones Administrativas del municipio para el ejercicio que aplique.

#### ***Vigencia de los permisos anuncios***

**Artículo 173.** La vigencia del permiso de anuncio es de un año, el cual podrá ser renovado al finalizar dicho plazo.

**Artículo 174.** Una vez fenecida la vigencia del permiso del anuncio, este deberá ser retirado por el solicitante en un plazo no mayor de un mes una vez vencido el permiso, en caso de no hacerlo dentro de este plazo, el elemento será retirado por personal de la administración municipal a costa del propietario del inmueble.

#### ***Anuncios de carácter político***

**Artículo 175.** Los anuncios de carácter político se sujetarán a los periodos y condiciones que establezca la normatividad electoral, federal y estatal, quedando prohibida su colocación en la Zona I o Centro Histórico.

Una vez concluido el periodo electoral, este deberá ser retirado por el solicitante en un plazo no mayor de un mes una vez vencido el permiso, en caso de no hacerlo dentro de este plazo, el elemento será retirado por personal de la administración municipal a costa de cada partido político.

#### ***Normatividad en materia de toldos***

**Artículo 176.** Las colocaciones de toldos deberán ser aprobados por la Dirección atendiendo a lo siguiente:

- I. La altura mínima de piso a nivel bajo de toldo deberá de ser de 2.20 m.
- II. Los colores a autorizar, en colores mate, serán: **a.** Verde Olivo. **b.** Café Tabaco. **c.** sepia. **d.** Rojo Vino. **e.** Azul Marino. **f.** Guinda.
- III. Deberán ser retractiles.

#### ***Permisos de anuncios y toldos***

**Artículo 177.** 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 local, 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 la Dirección.

#### ***Integración del anuncio en los inmuebles***

**Artículo 178.** La colocación de cualquier tipo de anuncios requerirá de la autorización de la Dirección. La colocación y el tipo de anuncios, deberá respetar la composición arquitectónica original, homogeneidad y armonía de los inmuebles donde serán colocados.

#### ***Petición de Permisos de anuncios***

**Artículo 179.** Para ejecutar o realizar obras o instalaciones requeridas para todo anuncio y/o toldo, tanto de propiedad pública como privada, se deberá obtener previamente permiso por parte de la Dirección a petición de los propietarios y/o Peritos Responsable de Obra encargados o arrendatarios, o representantes legales en su caso.

#### ***Contaminación visual***

**Artículo 180.** No podrá autorizarse ningún tipo de elemento o instalación de anuncios que provoque contaminación visual o deterioro del inmueble, imagen urbana o del entorno natural.

#### ***Competencia del Consejo en materia de anuncios***

**Artículo 181.** Para la colocación de anuncios, comerciales, mantas, toldos, publicidad, información, servicio o uso de imágenes visuales de carácter especial, no contemplados en este reglamento, la Dirección podrá consultar a el Consejo, quien emita su opinión fundamentada, para determinar por la Dirección, la procedencia de otorgar la autorización respectiva y en su caso, las condiciones a que deberá sujetarse su instalación.

#### ***Fijación de anuncios***

**Artículo 182.** No podrán ser autorizada la fijación, instalación o colocación de anuncios cuyo contenido haga referencia contextos o imágenes, a ideas o conceptos que inciten a la violencia, que sean contrarias a la moral o a las buenas costumbres, o bien que promuevan la discriminación de raza o condición social o que promuevan el consumo de bebidas alcohólicas o tabaco, en eventos y lugares en los que preponderantemente participen menores de edad.

### **Capítulo Tercero**

#### **Documentos para permiso de anuncios y toldos**

#### ***Requisitos para permisos de anuncios***

**Artículo 183.** Los documentos necesarios para solicitar el permiso para anuncios y/o toldos serán los siguientes:

- I. Solicitud de licencia por escrito en formato libre, presentada en original y copia, mencionando temporalidad, dimensiones, localización, ubicación, fines y tipo de anuncio; otorgando además el consentimiento para las visitas de inspección que por necesidad de vigilancia tendrá que hacer la Dirección para verificar que se cumpla lo autorizado, indicando el nombre, razón social y domicilio del solicitante.
- II. Formato FDDUEM-02 el cual se obtiene previo pago en tesorería municipal.
- III. Acreditación de la personalidad jurídica del solicitante.
- IV. Levantamiento de la fachada o sitio donde se va a colocar el letrero, presentando dos copias del plano a escala 1:50, señalando las dimensiones y ubicación del letrero propuesto o toldo, cuando se trate de elementos auto soportados deberá presentarse además el croquis de localización y su memoria de cálculo y responsiva técnica firmada por Perito Especializado.
- V. Mínimo dos fotografías a color incluyendo la fachada completa del inmueble, las calles o el lugar donde se propone la colocación del elemento, y en una fotografía adicional del contexto inmediato.
- VI. El diseño detallado del anuncio o toldo a escala 1:5, en dos copias, indicando los colores a utilizar; los materiales, el tipo de pintura, el texto, la tipografía y los demás elementos que contribuyan a definir las características principales del mensaje publicitario, así como del sistema de fijación propuesto. Lo relativo a leyendas comerciales no aplica para toldos, los cuales deberán cumplir con lo señalado en este Reglamento.
- VII. Copia del permiso de uso de suelo, donde conste la compatibilidad necesaria con el anuncio, según se establece en este Reglamento.
- VIII. Autorización por escrito del propietario del inmueble, donde se colocará el anuncio, en el caso de que el solicitante no lo sea.
- IX. Tratándose de anuncios y/o toldos existentes, se deberá presentar una o varias fotografías de los mismos, en su estado actual para evaluar la factibilidad de su regularización.
- X. Comprobante del pago de derechos correspondientes.

#### **Capítulo Cuarto** **Documentos para permiso de construcción**

##### ***Tipos de permisos de construcción***

**Artículo 184.** Para tramitar y obtener un permiso es necesario que los interesados cumplan con los requisitos, incluyendo lo relativo a la normatividad en materia de

accesibilidad universal y para personas con discapacidad, atendiendo a las modalidades señaladas a continuación:

- I. Aviso de obra menor, no requiere de permiso, únicamente de un aviso formal y la obtención del mismo de la Dirección de las acciones a realizar;
- II. Permiso para construcciones con uso habitacional unifamiliar, de tipo popular y otro tipo de inmuebles con superficie menor a 40.00 m<sup>2</sup>;
- III. Permiso para construcciones con uso habitacional unifamiliar con superficie mayor a 40.00 m<sup>2</sup>;
- IV. Permiso para construcciones con uso distinto al habitacional unifamiliar o bien que provoquen una importante concentración de personas, incluyendo conjuntos o desarrollos habitacionales;
- V. Permiso de construcción de todo tipo de obra pública para fines de equipamiento y servicios correspondientes a la administración pública;
- VI. Permiso para intervención en inmuebles catalogados y/o en inmuebles ubicados en zona I o dentro de áreas históricas así señaladas por el municipio; y,
- VII. Permiso para construcción de todo tipo de obra. Dependiendo del tipo de intervención a realizar y del uso que se le dará al inmueble u obra solicitada, el titular de la Dirección tendrá facultades para eximir al solicitante de alguno de los requisitos especificados, en casos excepcionales y por una sola ocasión en cada caso, o bien de eximir al solicitante de uno o varios de los requisitos señalados en este artículo, mediante un acuerdo que establezca las circunstancias justificadas, como es el caso de algunas condicionantes específicas del Municipio, así como cuando ocurra una contingencia y/o desastre.

#### ***Trámites para el permiso de construcción***

**Artículo 185.** El trámite para obtener los permisos de construcción se hará de la siguiente manera:

- I. El solicitante deberá presentar su petición por escrito, en el formato establecido por la Dirección, proporcionando en ese documento la información necesaria para identificar plenamente la ubicación y características de la obra que pretende realizar; documento que solo será recibido para su análisis cuando contenga toda la documentación e información requerida.
- II. El mismo día en que sea recibida la solicitud, con la documentación requerida por la Dirección, ésta le señalará al solicitante la fecha de entrega del permiso, en caso de ser procedente, o bien, señalará en su caso, los estudios

especiales que serán requeridos y las condicionantes específicas a cumplir respecto de las restricciones a los aspectos urbanísticos y las restricciones a los aspectos arquitectónicos y técnicos, correspondientes a la zona de ubicación de la obra, conforme a las disposiciones contenidas en el PMDUOET vigente, este Reglamento y sus normas técnicas complementarias, sin que posteriormente y bajo la responsabilidad del Titular de la Dirección se pueda exigir el cumplimiento de requisitos adicionales.

- III. Cubiertos todos los requisitos de la modalidad señalada al interesado, la Dirección recibirá del solicitante la documentación para el análisis de contenidos y en un plazo máximo de 10 días hábiles otorgará el permiso o emitirá una respuesta negativa al interesado, señalándole los incumplimientos detectados y otorgándole un plazo razonable para que sean corregidos, si el caso específico lo permite.
- IV. Si el solicitante no solventa oportunamente las observaciones a la Dirección, ésta podrá ordenar la cancelación del trámite iniciado, por lo que el interesado, para obtener el permiso deberá reiniciar todo el procedimiento.
- V. Los plazos anteriores tendrán su excepción cuando se requiera llevar el caso ante el consejo, conforme a las disposiciones de este Reglamento, lo cual le será oportunamente comunicado al solicitante por la Dirección.

#### ***Modificación de lo autorizado***

**Artículo 186.** Para hacer modificaciones al proyecto original se solicitará permiso presentando el proyecto modificado por triplicado. Las modificaciones autorizadas y el permiso de modificaciones se anexarán a la bitácora y se cobrarán los derechos que establece la Ley de Ingresos Municipal.

#### ***Contenido del permiso de construcción***

**Artículo 187.** Los permisos de construcción contendrán:

- I. Las Limitaciones y modalidades en materia de vialidades urbanas y áreas verdes que establezcan los programas municipales;
- II. Las condicionantes relativas a las áreas de maniobras y de estacionamiento;
- III. Los coeficientes de ocupación de suelo, intensidad y de densidad poblacional aplicable;
- IV. El Alineamiento y número oficial respectivos para el predio;
- V. Las especificaciones técnicas aplicables a las cimentaciones, y otras en su caso.
- VI. Las condicionantes 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 el inmueble del que se trate; y,

- VIII. La responsiva Técnica emitida por escrito y firmada por el Perito responsable y en su caso por el especialista;
- IX. Las demás estipulaciones previstas para cada tipo de obra en este reglamento.

## Capítulo Quinto Vigencia, solicitudes y pagos

### Sección Primera Vigencia y prórroga de permisos de construcción, resolución a las solicitudes de licencia y pago de derechos

#### *Vigencia del permiso de construcción*

**Artículo 188.** La vigencia del permiso que expida la Dirección será de doce meses. Si terminado el plazo autorizado para la construcción de una obra, ésta no se hubiera concluido, para continuarla deberá obtenerse la renovación del permiso respectivo y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra en tiempo y forma. A la solicitud de renovación del permiso, se acompañará una descripción de los trabajos a ejecutar, los planos ya autorizados en el permiso inicial y fotografías del estado actual.

El permiso deberá estar siempre vigente mientras dure el proceso de construcción; a efecto de solicitar la renovación, el costo de la misma será el que fije la Ley de Ingresos vigente para el municipio de Valle de Santiago.

#### *Tiempos de respuesta de la Dirección*

**Artículo 189.** A las solicitudes del permiso, deberán recaer resoluciones respecto a su expedición o no expedición por parte de la Dirección, en un plazo no mayor de 10 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se recibiera la solicitud. Lo anterior sólo en los casos para los que el presente Reglamento faculte a la Dirección para tal efecto. Para los casos en que el Reglamento requiere de la intervención del Consejo, el plazo no será mayor de quince días hábiles.

#### *Pago de Derechos por permiso de construcción*

**Artículo 190.** Todo permiso causará los derechos que fije la Ley de Ingresos vigente para el municipio de Valle de Santiago. El permiso y los planos aprobados, se entregarán al interesado cuando éste cubra el monto de todos los derechos que haya generado su autorización.

### Sección Segunda

## Inspección de obras

### *Inspección de las Obras*

**Artículo 191.** La Dirección tendrá el número de inspectores que sean necesarios y según lo permita el presupuesto municipal.

Los inspectores de la Dirección, previa identificación, tendrán acceso a edificios desocupados, en construcción, edificios peligrosos y a predios donde se estén ejecutando obras a fin de inspeccionarlos.

Los inspectores mediante orden por escrito de la Dirección, tendrán acceso a los edificios habitados, exclusivamente para el cumplimiento de la orden respectiva. Los propietarios, representantes legales y/o Peritos Responsables de Obra, así como, los ocupantes de predios, edificios, estructuras, obras en construcción, obras en demolición y cualquier otra intervención relacionada con la construcción, deberán permitir la inspección de las obras en proceso.

### *Inspectores de Obra*

**Artículo 192.** La Dirección podrá inspeccionar las obras, según lo dispuesto por el presente Reglamento y con el personal debidamente capacitado y acreditado en las condiciones que juzgue pertinentes.

### *De la inspección ordinaria de obras*

**Artículo 193.** Para la inspección ordinaria de obras, deberán seguirse las formalidades del procedimiento de inspección y vigilancia, para ello, los inspectores deberán anotar en la Bitácora, si la hubiera, la fecha de su visita y las observaciones que estimen pertinentes.

## TITULO QUINTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS MATERIA DEL PRESENTE REGLAMENTO

### Capítulo Primero De la ejecución, procedimientos y materiales de construcción

#### Sección Primera De la ejecución de las obras

#### *De la ejecución de la obra*

**Artículo 194.** Los Peritos Supervisores y/o Peritos Responsables de Obra, si lo hubiera, o los propietarios de una obra que no requiera responsiva, están obligados a vigilar que la ejecución de la misma se realice con las técnicas constructivas más adecuadas y se tomen las medidas necesarias para evitar causar molestias o perjuicios a terceros.

**Artículo 195.** Durante la ejecución de cualquier construcción, el Perito Supervisor y/o Perito Responsable De Obra, si lo hubiera, o el propietario de una obra que no requiera de responsiva, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como para evitar los daños que directa o indirectamente pudiera causar la ejecución de la obra.

#### ***De los planos autorizados***

**Artículo 196.** Los planos autorizados, la Bitácora de obra y los permisos de construcción deberán conservarse en las propias obras durante la ejecución de éstas y estar a la disposición de los inspectores de la Dirección.

#### ***De la bitácora de obra***

**Artículo 197.** El Perito supervisor y/o Perito Responsable de Obra están obligados a mantener en la obra la Bitácora encuadernada y foliada, y tenerla a disposición de los Inspectores de la Dirección.

El Perito supervisor y/o Perito Responsable de Obra cuidará de la veracidad de las anotaciones suscritas por él y por los inspectores de la Dirección.

### **Sección Segunda Procedimientos constructivos**

#### ***De los procedimientos constructivos***

**Artículo 198.** Para la utilización de los distintos materiales o la aplicación de sistemas estructurales, deberán seguirse procedimientos constructivos que cumplan con los requisitos del presente Reglamento y demás normas técnicas aplicables.

Tales procedimientos deberán garantizar que el comportamiento de la estructura esté acorde con lo especificado en el diseño estructural. El Perito Supervisor y/o Perito Responsable de Obra vigilará que se cumpla con este Reglamento.

#### ***De los nuevos sistemas y procedimientos de construcción***

**Artículo 199.** Podrán utilizarse los nuevos sistemas y procedimientos de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización de la Dirección para lo cual el Perito Supervisor y/o Perito Responsable De Obra, presentará una solicitud detallando el procedimiento propuesto y anexando en su caso los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas o certificación como Normas Oficiales Mexicanas NOM.

***De daños y molestias a terceros***

**Artículo 200.** Durante la ejecución de una obra, deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones o instalaciones colindantes o en la vía pública, ejecutando, bajo la responsabilidad del Perito supervisor y/o Perito Responsable de Obra, los procedimientos especificados en los planos estructurales y en la memoria de cálculo, así como las normas de Seguridad en obra. Se deberán tomar las medidas necesarias para no causar molestias a los vecinos o a los usuarios de la vía pública.

***Seguridad e higiene***

**Artículo 201.** Las construcciones provisionales y las bodegas de obra, deberán cumplir con los requisitos de seguridad e higiene, tener buen aspecto y conservarse en buen estado de presentación.

***Suspensión por más de 60 días***

**Artículo 202.** Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por más de sesenta días, por cualquier causa, a excepción de las suspensiones aplicadas por la Dirección, estarán obligados a:

- I. Dar aviso por escrito a la Dirección;
- II. Limitar sus predios con la vía pública por medio de cercas tapiales o bardas;
- III. Clausurar provisionalmente los vanos que fueran necesarios a fin de impedir el acceso a la construcción;
- IV. Recoger a resguardo cualquier material de construcción o escombro dentro de la obra y/o sobre la vía pública; y,
- V. Enjarrar la(s) fachada(s) aun cuando la obra no esté concluida.

***De daños y molestias a terceros por suspensión***

**Artículo 203.** Cuando se interrumpa una excavación por un período mayor a dos semanas, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las construcciones o a los predios colindantes o



a las instalaciones en la vía pública, y que ocurran fallas en las paredes o taludes de las excavaciones por intemperismo prolongado.

Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación, instalando protecciones de la excavación y del desplante de la cimentación.

#### ***Profundidad de las excavaciones***

**Artículo 204.** Las excavaciones no podrán tener profundidad mayor a un 1.50 metros, al menos que cumplan con las normas técnicas aplicables a la materia como taludes con ángulo de reposo del material que se excava o elementos de cimentación y otros aplicables a las necesidades o peculiaridades del sitio y/o proyecto, así como las construcciones subterráneas no podrán contar con más de dos niveles.

#### ***Del desplante de la cimentación***

**Artículo 205.** Las excavaciones cuya profundidad máxima no exceda de un metro cincuenta centímetros, ni sea mayor que la profundidad del nivel freático, ni la de desplante de los cimientos vecinos, podrán efectuarse en toda la superficie.

**Artículo 206.** Previa autorización de la Dirección, podrá extraerse agua de un predio mediante bombeo, siempre que se tomen precauciones para limitar los efectos del mismo sobre predios colindantes y sobre el propio predio, las cuales serán determinadas por el estudio de mecánica de suelos correspondiente.

**Artículo 207.** El desplante de cualquier cimentación se hará en los términos de las normas técnicas aplicables en la materia o cálculo estructural.

#### ***Especificaciones de los materiales***

**Artículo 208.** La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y normas complementarias de calidad correspondientes.

#### ***De la fisonomía de la edificación***

**Artículo 209.** Las partes exteriores de los edificios que sean visibles desde la vía pública se proyectarán de acuerdo a lo que dispone el presente reglamento.

Las fachadas y los paramentos de cada construcción que sean visibles desde la vía pública, deberán tener acabados apropiados cuyas características de forma, color y textura sean armónicos entre sí, y conserven o mejoren el paisaje urbano de las vías públicas en que se encuentran ubicadas.

Las fachadas de los monumentos inmuebles catalogados y de las construcciones que se localicen dentro de zona I de monumentos, inmuebles y sitios catalogados se ajustarán además a lo dispuesto por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Los demás elementos de ornato que se usen en las fachadas y paramentos se ajustarán a lo establecido en el presente reglamento.

#### ***Pruebas de seguridad estructural***

**Artículo 210.** Será necesario comprobar la seguridad de una estructura por medio de pruebas de carga como lo establezca la normatividad y la Dirección.

### **Capítulo Segundo** **Normas generales de seguridad estructural**

#### ***Resistencia y calidad de materiales***

**Artículo 211.** La resistencia y calidad de los materiales empleados en la construcción serán las que se señalan en las especificaciones de diseño y los planos constructivos registrados. Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material nuevo, del cual no existan Normas Técnicas o Normas de Calidad, el Perito supervisor y/o Perito responsable de Obra deberá solicitar la aprobación previa de la Dirección, para lo cual presentará los resultados de las pruebas de verificación de dicho material.

#### ***Seguridad estructural asentado en bitácora***

**Artículo 212.** En la bitácora deberá anotarse lo concerniente a los aspectos de seguridad estructural, la descripción de los procedimientos de construcción utilizados, las fechas de las distintas operaciones, la interpretación de la forma en que se han resuelto detalles estructurales no contemplados en el proyecto estructural, así como cualquier modificación o adecuación que resulte necesaria al contenido de los mismos. Toda modificación, adición o interpretación de los planos estructurales deberá apegarse al permiso de construcción y ser aprobada por el Perito Responsable de Obra y/o Perito Supervisor, además deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se haya aprobado y realizado.

**Artículo 213.** Las disposiciones de este Capítulo se aplican tanto a las construcciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones de las obras a las que se refiere este Reglamento.

**Artículo 214.** Para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales deberá requerirse al Perito supervisor y/o Perito Responsable de Obra el diseño y cálculos, así como las especificaciones técnicas de armado y construcción que deberán estar firmadas por el calculista e incluirse en la Responsiva Técnica del Perito Responsable de Obra.

Los procedimientos de revisión de la seguridad para cada uno de los casos expresados en el párrafo anterior, deberán ser aprobados por la Dirección, y en su caso, ésta podrá requerir pruebas específicas para garantizar la seguridad estructural.

#### ***Separación entre predios colindantes***

**Artículo 215.** Toda construcción deberá separarse de sus linderos con predios vecinos por medio de bardas colindantes en cada predio.

#### ***Materiales de recubrimiento***

**Artículo 216.** Los acabados y recubrimientos cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los ocupantes de la construcción o a los que transiten en su interior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por el Perito Supervisor y/o Perito Responsable de Obra.

**Artículo 217.** En los recubrimientos pétreos en fachadas y escaleras, a las fachadas prefabricadas de concreto, así como a los plafones de elementos prefabricados de yeso y otros materiales pesados, además de ser alcance del diseño estructural, será parte de la Responsiva Técnica emitida por el Perito Responsable de obra.

#### ***Perforaciones o alteraciones de elementos estructurales***

**Artículo 218.** Cualquier perforación o alteración en un elemento estructural para alojar ductos o instalaciones deberá ser aprobada por el Perito Supervisor y/o Perito Responsable de Obra, incluyendo en su Responsiva Técnica y en los planos de detalles que indiquen las modificaciones y refuerzos locales necesarios. No se permitirá que, en las instalaciones de gas, agua, y drenaje crucen juntas constructivas de un edificio, a menos que se provean de conexiones o de tramos flexibles.

### **Capítulo Tercero**

#### **Regularizaciones y procedimientos de control**

#### ***Contenido del permiso de construcción***

**Artículo 219.** Las obras terminadas sin permiso, podrán regularizar su situación llenando los mismos requisitos que se presentan para las obras nuevas.

A esta regularización de obra se le impondrá una sanción administrativa y podría estar sujeta a demolición de los trabajos ejecutados, conforme a lo establecido en el presente Reglamento.

En cuanto al pago de derechos, éstos se incrementarán en un 50% por concepto de tramitación extemporánea en caso de requerimiento mediante acta y del 25% en regularizaciones espontáneas.

### ***Suspensión y clausura de obra***

**Artículo 220.** Podrá ordenarse la suspensión o clausura de la obra cuando:

- I. Se incurra en falsedad de los datos consignados en las solicitudes de permiso;
- II. Por omitir intencionalmente en la solicitud de permiso la declaración de que el inmueble posee una declaratoria como valor artístico o histórico;
- III. Por carecer o perder la bitácora;
- IV. Por ejecutar una obra sin el permiso correspondiente;
- V. Por ejecutar una obra modificando el proyecto autorizado, las especificaciones o los procedimientos aprobados por la Dirección, siempre y cuando, dichas modificaciones vayan en contra de la seguridad de la obra o cambie el género o fisonomía del edificio;
- VI. Por ejecutar una obra sin la participación de un Perito Responsable de Obra, cuando ésta lo requiera, como lo establece el presente Reglamento;
- VII. Por ejecutar una obra sin las debidas precauciones y con el peligro de la vida o la seguridad de las personas o propiedades;
- VIII. Por impedir u obstaculizar al personal de la Dirección el cumplimiento de sus funciones; y
- IX. Por usar una construcción o parte de ella, sin haberse terminado ni obtenido la autorización para el Uso y Ocupación de la Construcción.

### ***Obras sin permiso y su suspensión***

**Artículo 221.** La Dirección podrá ordenar medidas de urgente aplicación, en aquellas obras donde se hayan ejecutado trabajos sin el permiso correspondiente o por incurrir en alguno de los supuestos establecidos en el artículo anterior.

**Artículo 222.** La Dirección podrá otorgar el permiso correspondiente a efecto de regularizar aquellas obras que se ejecutaron sin permiso previo a solicitud de un Perito Responsable de Obra o del propietario, en su caso, fijando plazos para corregir las deficiencias que motivan la suspensión.

**Artículo 223.** Agotado el procedimiento administrativo establecido en el presente Reglamento y vencido el plazo concedido, sin que el presunto infractor hubiere realizado las correcciones de las deficiencias encontradas, se podrá ordenar la demolición de las mismas a costa del propietario.

#### **Capítulo Cuarto** **De las normas de seguridad**

##### ***Accesibilidad y evacuación***

**Artículo 224.** Para asegurar que las salidas y circulaciones de los edificios garanticen un rápido y seguro desalojo, se deberán cumplir las siguientes disposiciones, adicionales a las de Protección Civil:

- I. En las edificaciones con uso diferente al habitacional unifamiliar, las circulaciones que funcionen como salida a la vía pública o conduzcan directa o indirectamente a éstas, estarán señalizadas con letreros y flechas con características de identificación para débiles visuales y con la leyenda escrita "SALIDA DE EMERGENCIA", toda edificación de este tipo deberá contar con puertas que invariablemente abatan al exterior y dotadas de mecanismo de apertura de seguridad;
- II. La distancia desde cualquier punto en el interior de una edificación a una puerta, circulación horizontal, escalera o rampa, que conduzca directamente a la vía pública, áreas exteriores o al vestíbulo de acceso de la edificación, medidas a lo largo de la línea de recorrido, será de 40.00 metros como máximo; estas distancias podrán ser incrementadas hasta en un 50% si la edificación o local cuenta con un sistema de extinción de fuego;
- III. Las salidas a la vía pública en edificaciones de salud contarán con rampas que cumplan con lo indicado en el presente reglamento.
- IV. Las edificaciones para educación deberán contar con áreas de dispersión y espera dentro de los predios, donde desemboquen las puertas de salida de los alumnos antes de conducir a la vía pública, con dimensiones mínimas de 0.20 m<sup>2</sup> por alumno; y,
- V. Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deberán tener una altura de 2.10 metros cuando menos, y una anchura que cumpla con la medida libre de 0.90 metros por cada 50 usuarios o fracción, pero sin reducir los valores mínimos que se mencionan en los siguientes preceptos.

##### ***Normatividad de los accesos***

**Artículo 225.** Para el cálculo del ancho mínimo del acceso principal podrá considerarse solamente la población del piso o nivel de la construcción con más ocupantes, sin perjuicio de que se cumpla con los valores mínimos indicados en la normatividad de accesibilidad universal vigente en materia de protección civil. En este caso las puertas a la vía pública deberán tener una anchura reglamentaria como el de las puertas entre vestíbulo y sala.

#### ***Regulación de las salidas de emergencia***

**Artículo 226.** Salida de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o a áreas exteriores comunicadas directamente con ésta, adicional a los accesos de uso normal, que se requerirán cuando la edificación sea de riesgo mayor según la clasificación establecida por la Dirección de Protección Civil y que deberán ser de acuerdo con las siguientes disposiciones:

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

#### ***Normatividad de corredores y túneles***

**Artículo 227.** Las circulaciones horizontales como corredores, pasillos y túneles deberán cumplir con la altura indicada en este reglamento y con una anchura adicional no menor de 1.20 m por cada 100 usuarios o fracción, ni menor a los valores mínimos de la normatividad vigente aplicable en la materia.

#### ***Escaleras y rampas peatonales***

**Artículo 228.** Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen con todos sus niveles, aun y cuando existan elevadores, escaleras

eléctricas o montacargas, además se deberá cumplir con las disposiciones que establezca la Dirección de Protección Civil y su Reglamento y la demás normatividad de accesibilidad universal vigente.

#### ***Dimensionamiento de las escaleras***

**Artículo 229.** Los anchos mínimos de las escaleras se incrementarán en 0.60 m por cada 75 usuarios o fracción, y el ancho de la huella del escalón no podrá ser menor a 0.30 m la medida del peralte no podrá ser mayor a 17.5 cm y deberán atender a la normatividad vigente aplicable en la materia.

#### ***Normatividad de espacios con finalidad recreativa***

**Artículo 230.** Los establecimientos con finalidad recreativa deberán cumplir con las disposiciones que establezcan la Dirección de Protección Civil y su Reglamento, así como los dimensionamientos mínimos que para este efecto marca el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y su normatividad.

#### ***Normatividad de los transportadores mecánicos***

**Artículo 231.** Para la instalación y utilización de los transportadores mecánicos deberá cumplirse con las disposiciones que establezcan la Dirección de Protección Civil, así como los dimensionamientos mínimos que para este efecto marca la normatividad aplicable en la materia. En caso de especificaciones o tecnologías contemporáneas se deberá presentar la información técnica necesaria que ilustre el sistema empleado, estudios y normatividad técnica.

#### ***Previsiones contra incendio***

**Artículo 232.** Se señala lo siguiente, además de lo que establezca la Dirección de Protección Civil en materia de incendios.

- I. De riesgo menor son las edificaciones de hasta 3 niveles o 9 metros de altura, incluyendo el pretil, y hasta 750.00 m<sup>2</sup> construidos.; y,
- II. De riesgo mayor son las edificaciones de más de tres niveles o 9.00 m de altura, o más 750.00 m<sup>2</sup> de construcción y, además, las bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón, combustibles o explosivos, o material inflamable de cualquier tipo.

#### ***Equipos contra incendios***

**Artículo 233.** Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios. Los equipos y sistemas contra incendios deberán mantenerse en condiciones óptimas de funcionamiento, para lo

cual deberán ser revisados y probados periódicamente por la Dirección de Protección Civil. El propietario o el responsable designado para la etapa de operación y mantenimiento en las obras que se requiera, llevará un libro donde registrará los resultados de estas pruebas y los exhibirá a las autoridades competentes a solicitud de éstas. La Dirección tendrá la facultad de exigir, en cualquier construcción, las instalaciones o equipos especiales que juzguen necesarios además de los señalados en esta sección, señalando que además se deberá cumplir con las disposiciones que establezca la Dirección de Protección Civil.

### ***Medidas de mitigación para riesgo de incendio***

**Artículo 234.** Para mitigar el riesgo de incendio se deberá cumplir con las observaciones que haga la Dirección de Protección Civil, para los elementos constructivos de los locales y edificaciones se deberán observar lo siguiente:

- I. La resistencia al fuego es el tiempo que se resiste un material al fuego directo sin producir flama o gases tóxicos, y que deberán cumplir los elementos constructivos en atención a lo siguiente:
  - a) Elemento estructural (columnas, vigas, traveses, entresijos, techos, muros de carga) y muros en escaleras, rampas y elevadores. De riesgo mayor: 3 horas; de riesgo menor: 1 hora.
  - b) Escaleras y rampas. De riesgo mayor: 2 horas; De riesgo menor: 1 Hora.
  - c) Puertas de comunicación a escaleras, rampas y elevadores. De riesgo mayor: 2 horas; De riesgo menor: 1 hora.
  - d) Muros exteriores en colindancias y muros en circulaciones horizontales. De riesgo mayor: 1 hora; De riesgo menor: 1 hora.
- II. Los elementos estructurales de acero de las edificaciones de riesgo mayor, deberán protegerse con elementos o recubrimientos de concreto, mampostería, yeso, cemento portland con arena ligera, perlita o vermiculita, aplicaciones a base de fibras minerales, pinturas retardantes al fuego u otros materiales aislantes que apruebe la Dirección de Protección Civil, en los espesores necesarios para obtener los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecidos en la fracción anterior.
- III. Los elementos estructurales de madera de las edificaciones de riesgo mayor, deberán protegerse por medio de aislantes o retardantes al fuego que sean capaces de garantizar los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecido en este artículo según el tipo de edificación. Los elementos sujetos a altas temperaturas, como tiros de chimeneas, campanas de extracción o ductos que puedan conducir gases a más de 80 grados centígrados deberán distar de los elementos estructurales de madera un



mínimo de 60 cm. En el espacio comprendido en dicha separación deberá permitirse la circulación del aire.

**IV.** Los materiales utilizados en recubrimientos de muros, cortinas, lambrines y falsos plafones deberán cumplir con los índices de velocidad de propagación del fuego que establezcan las normas aplicables en la materia.

**V.** Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán y ventilarán sobre la azotea más alta a la que se tenga acceso. Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente. Los ductos de retorno de aire acondicionado estarán protegidos en su comunicación con los plafones que actúen como cámaras planas, por medio de compuertas o persianas provistas de fusibles y construidas en forma tal que se cierren automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a 60 grados centígrados.

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

**VII.** Se requerirá el visto bueno de la Dirección Protección Civil para emplear recubrimiento y decorados inflamables en las circulaciones generales y en las zonas de concentración de personas dentro de las edificaciones de riesgo mayor. En los locales de los edificios destinados a estacionamiento de vehículos quedarán prohibidos los acabados o decoraciones a base de materiales inflamables, así como el almacenamiento de líquidos o materiales inflamables o explosivos.

**VIII.** Los plafones y sus elementos de suspensión y sustentación se construirán exclusivamente con materiales cuya resistencia al fuego sea de una hora por lo menos. En caso de plafones falsos, ningún espacio comprendido entre el plafón y la losa se comunicará directamente con cubos de escaleras o elevadores. Los cancelos que dividen áreas de un mismo departamento o local podrán tener una resistencia al fuego menor a la indicada para muros interiores divisorios en la fracción V de este artículo, siempre y cuando no produzcan gases tóxicos o explosivos bajo la acción del fuego.

**IX.** Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación. Se diseñarán de tal forma que periódicamente puedan ser deshollinadas y limpiadas. Los materiales inflamables que se utilicen en la construcción y los elementos decorativos, estarán a no menos de 60 centímetros de las chimeneas y en todo caso, dichos materiales se aislarán por elementos equivalentes en cuanto a resistencia al fuego.

- X. Las campanas de estufas o fogones excepto de viviendas unifamiliares, estarán protegidas por medio de filtros de grasa entre la boca de la campana y su unión con la chimenea y por sistemas contra incendio de operación automática o manual.
- XI. En los pavimentos de las áreas de circulaciones generales de edificios, se emplearán únicamente materiales a prueba de fuego.
- XII. Las casetas de proyección en edificaciones de entretenimiento tendrán su acceso y salida independientes de la sala de función; no tendrán comunicación con ésta, se ventilarán por medios artificiales y se construirán con materiales incombustibles.

### ***Materiales inflamables***

**Artículo 235.** Para los efectos de este reglamento se consideran materiales no inflamables los siguientes: adobe, tabique, ladrillo, block de cemento, yeso, asbesto, concreto, vidrio y metales.

### ***Equipos contra incendio por tipo de edificación y riesgo***

**Artículo 236.** Además de cumplir con las disposiciones que establezca la Dirección de Protección Civil, los dispositivos mínimos contra incendio con que deberán contar las edificaciones serán los siguientes:

- I. Las edificaciones de riesgo menor con excepción de los edificios destinados a habitación, de hasta tres niveles, deberán contar en cada piso con extintores contra incendio adecuados al tipo de incendio que pueda producirse en la construcción, colocados en los lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación de tal manera que su acceso, desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a mayor distancia de 30.00 m.
- II. Las edificaciones de riesgo mayor deberán disponer, además de lo requerido para las de riesgo menor a que se refiere la fracción anterior, de las siguientes instalaciones, y equipos preventivos:
  - a) Tanques o cisternas para almacenar agua en proporción a 5 litros por metro cuadrado construido, reservada exclusivamente a surtir a la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima para este efecto será de 20,000 litros;
  - b) Dos bombas automáticas autocebantes, cuando menos una eléctrica y otra con motor de combustión interna, con secciones independientes para surtir a la red con una presión constante entre 2.50 y 4.20 kilogramos/cm<sup>2</sup>.
  - c) Una red hidráulica para alimentar directa y exclusivamente las mangueras contra incendio dotadas de toma siamesa de 64 mm de

diámetro con válvulas de no retorno en ambas entradas y de 7.5 cuerdas.

### ***Simulacros de incendio***

**Artículo 237.** Es conveniente que cada seis meses, por lo menos, se lleven a cabo simulacros de incendios en las edificaciones de riesgo mayor, en los que participen los empleados y los usuarios. Los simulacros consistirán en prácticas de salidas de emergencia, utilización de los equipos de extinción, y formación de brigadas contra incendio, de acuerdo con lo que establezca la Dirección de Protección Civil, misma que supervisará estos eventos.

## **TITULO SEXTO DE LA TERMINACIÓN DE OBRAS Y AUTORIZACIÓN PARA SU OCUPACIÓN**

### **Capítulo Primero Certificación de terminación de obra**

#### ***Certificación de terminación de Obra***

**Artículo 238.** Es obligación del interesado, ya sea el propietario y/o Perito Responsable de Obra, según sea el caso, que una vez concluida en su totalidad la obra, dar aviso por escrito a la Dirección quien ordenará se lleve a cabo una inspección al sitio para verificar el cumplimiento de lo establecido en el permiso respectivo.

Cuando la obra realizada cumpla con lo requerido, cuente con los acabados exteriores (enjarre obligatorio y de preferencia ya pintado, excepto cuando el proyecto haya sido autorizado con otro tipo de acabado o se trate de piedra aparente), y los servicios de agua potable y drenaje en funcionamiento, la Dirección expedirá la Certificación de Terminación de Obra y autorizará su uso y ocupación, previo pago de los derechos correspondientes de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente para el Municipio.

#### ***Condiciones de seguridad de la edificación***

**Artículo 239.** La Dirección podrá solicitar de la Dirección de Protección Civil la opinión técnica de seguridad y operación, en donde se haga constar que la instalación o edificación reúne las condiciones de operación y seguridad señaladas por los organismos competentes.

En las obras en las que, a juicio de la Dirección, existan dudas en cuanto a su diseño estructural o se crea que existen defectos de construcción o no cumplimiento de

especificaciones estructurales, se ordenarán las pruebas de carga de las que habla el presente Reglamento antes de autorizar el uso u ocupación del inmueble en el que se haya realizado la obra.

#### ***Para el funcionamiento de giros industriales***

**Artículo 240.** Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales tales como fábricas, bodegas, talleres o laboratorios, se requerirá la autorización de operación previa inspección que practique la Dirección.

Dicha autorización se otorgará solamente si de la inspección resulta que el inmueble reúne las características de construcción y de operación que para esta clase de establecimientos o instalaciones exige el presente Reglamento y los demás organismos competentes.

#### ***Edificaciones que requieren Visto Bueno de seguridad***

**Artículo 241.** Requieren el visto bueno de seguridad y operación las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

- I. Escuelas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza;
- II. Centros de reunión, tales como cines, teatros, salas de conferencias, auditorios, cabaret, discotecas, restaurantes, salones de fiesta o similares, museos, circos, carpas, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros o cualesquiera otros con usos semejantes;
- III. Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, tales como canchas de tenis, frontenis, squash, karate, gimnasia, boliches, albercas, locales para billares o juegos de salón; y,
- IV. Edificios, locales o lugares en que se almacenen y distribuyan materias o sustancias inflamables, explosivas, tóxicas, químicas y en general que impliquen peligro, tales como depósitos de combustibles, depósitos de explosivos o de productos químicos.

#### ***Terminación de la Obra***

**Artículo 242.** Si del resultado de la inspección para la Certificación de Terminación de Obra, y del cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó al permiso y a los planos autorizados, la Dirección ordenará al Perito Supervisor y/o Perito Responsable de Obra o al propietario, efectuar las rectificaciones que fueren necesarias y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la Dirección, no se expedirá la certificación requerida.

### **Capítulo Segundo**

#### **Uso, operación, mantenimiento, ampliaciones y modificaciones**

## Sección Primera

### Uso y conservación de predios y edificaciones

#### *De la protección uso y conservación*

**Artículo 243.** La Dirección establecerá las medidas de protección que, además de lo dispuesto en la materia y reglamentos aplicables, deberán cubrir las edificaciones cuando:

- I. Produzcan, almacenen, vendan o manejen objetos o sustancias tóxicas explosivas, inflamables o de difícil combustión;
- II. Acumulen residuos, escombros y basuras;
- III. Impliquen la aplicación de excesivas o descompensadas cargas o la transmisión de vibraciones excesivas a las construcciones;
- IV. Se trate de excavaciones profundas; y,
- V. Produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos que puedan ocasionar daños a terceros, en su persona o sus propiedades.

#### *De los usos y destinos de los inmuebles*

**Artículo 244.** Los inmuebles no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas, o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente la licencia de cambio de uso establecido en el Reglamento Municipal de Zonificación, Uso y Destino del Suelo de Valle de Santiago, Gto., la Dirección ordenará, con base en el dictamen técnico, lo siguiente:

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

#### *Obligación de la Conservación de los inmuebles*

**Artículo 245.** Los propietarios de las edificaciones y predios tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar

y corregir los desperfectos, fugas y consumos excesivos de las instalaciones y observar además las siguientes disposiciones:

- I. Los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación y limpieza. Todas las edificaciones deberán contar con depósitos de basura y en su caso, con el equipamiento señalado en este Reglamento;
- II. Los predios no edificados, deberán contar
- III. con cercas en sus límites que no le colinden con construcciones permanentes de una altura mínima de 2.50 metros, construidas con cualquier material excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la seguridad de las personas y bienes;
- IV. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente; y,
- V. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones precarias en las azoteas de las edificaciones cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

#### ***Manuales de operación y mantenimiento***

**Artículo 246.** En las edificaciones que requieran de manuales de operaciones y mantenimiento, su contenido mínimo deberá ser:

- I. Tendrá tantos capítulos como sistemas de instalaciones, estructura, acabados, equipos y mobiliario tenga la edificación;
- II. En cada capítulo se hará una descripción del sistema en cuestión y se indicarán las acciones mínimas de mantenimiento preventivo y mantenimiento correctivo;
- III. Para mantenimiento preventivo, se indicarán los procedimientos y materiales a utilizar, así como la periodicidad. Se señalarán también los casos que requieran la intervención de profesionales especialistas; y,
- IV. Para el mantenimiento correctivo, se indicarán los procedimientos y materiales a utilizar para los casos más frecuentes, así como las acciones que requerirán la intervención de profesionales especialistas.

#### ***De los documentos de obra***

**Artículo 247.** Los propietarios de las edificaciones deberán conservar y exhibir, cuando sea requerido por las autoridades, los planos finales de cómo quedó construida la obra, así como, la memoria del diseño actualizado y la Bitácora respectiva, mismos que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y de sus posibles modificaciones.

### ***Mantenimiento de los equipos de extinción de fuego***

**Artículo 248.** Los equipos de extinción de fuego deberán someterse a las siguientes disposiciones relativas a su mantenimiento:

- I. Los extintores deberán ser revisados cada año, debiendo señalarse en los mismos la fecha de la última revisión y carga y la de su vencimiento. Después de ser usados, deberán ser recargados de inmediato y colocados de nuevo en su lugar; el acceso a ellos deberá mantenerse libre de obstáculos;
- II. Las mangueras contra incendio deberán probarse cuando menos cada seis meses, salvo indicación contraria de la Dirección de Protección Civil;
- III. Los equipos de bombeo deberán probarse por lo menos una vez al año, bajo las condiciones de presión normal, por un mínimo de tres minutos, utilizando para ello los dispositivos necesarios para no desperdiciar agua.
- IV. Además de lo dispuesto en las fracciones anteriores, en todo caso se deberá cumplir con las observaciones que haga la Dirección de Protección Civil.

## **Sección Segunda Ampliaciones**

### ***Obras de ampliación***

**Artículo 249.** Las obras de ampliación podrán ser autorizadas si el Programa Municipal (PMDUOET) y/o el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Valle de Santiago, Guanajuato, permite el nuevo uso y la densidad de ocupación del suelo, tomando en cuenta la disponibilidad y capacidad de los servicios públicos.

### ***De los requerimientos de obras de ampliación***

**Artículo 250.** Las obras de ampliación, cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad, accesibilidad universal, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y el mejoramiento de la imagen urbana, que establece este Reglamento.

### ***Límites de obras de ampliación***

**Artículo 251.** Las obras de ampliación no deberán sobrepasar nunca los límites de resistencia estructural y las capacidades de servicio de las tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas de las edificaciones en uso.

## **TÍTULO SÉPTIMO INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD**

### **Capítulo Primero**

## Inspección y vigilancia

### *Reglas aplicables*

**Artículo 252.** La realización de las acciones de inspección y vigilancia y los procedimientos para la imposición de sanciones y medidas de seguridad se sujetarán a las disposiciones de este Título, a las del Código Territorial, a las del Código de Procedimiento.

### *Denuncia popular*

**Artículo 253.** Cualquier persona podrá denunciar ante la Dirección, por escrito o comparecencia, todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir el incumplimiento de obligaciones y el ejercicio de los derechos establecidos en el presente Reglamento, el Código Territorial y demás instrumentos normativos aplicables.

Cualquier servidor público que, en el ejercicio de sus funciones, tome conocimiento de la posible infracción a las disposiciones del presente Reglamento, del Código Territorial, así como de los reglamentos, programas y demás disposiciones jurídicas relativas, deberá notificarlo, de inmediato, a la Dirección.

### *Actos de inspección y vigilancia*

**Artículo 254.** La Dirección realizará los actos de inspección y vigilancia para la verificación del cumplimiento del Código Territorial, este reglamento y las demás disposiciones relativas.

La inspección y verificación en relación con los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, será llevada a cabo por el SAPAM y en caso de ser necesario por la Dirección de Medio Ambiente.

### *Formalidades de las Visitas de Inspección*

**Artículo 255.** Para la realización de las visitas de inspección, deberá mediar orden por escrito, la cual contendrá:

- I. El nombre del propietario, poseedor, usufructuario, representante legal, arrendador o de quien deba recibir la visita;
- II. El nombre de los inspectores que deberán efectuar la visita;
- III. El lugar de la edificación, instalación, estructura, anuncio, establecimiento comercial, obra, predio o yacimiento que han de verificarse o inspeccionarse;



- IV. Los motivos, objeto y alcance de la visita;
- V. Las disposiciones legales que fundamenten la verificación o inspección; y,
- VI. El nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad que emite la orden.

### ***Visitas de inspección***

**Artículo 256.** La Dirección podrá realizar, por conducto de los Inspectores debidamente acreditados, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de las disposiciones del Código Territorial, el presente Reglamento y los demás instrumentos normativos aplicables, desahogar el procedimiento administrativo que refiere este Reglamento e imponer las sanciones y medidas de seguridad necesarias que deriven del procedimiento en:

- I. Los fraccionamientos, desarrollos en condominio, obras y/o edificaciones que se encuentren en proceso de construcción o terminadas;
- II. La instalación o modificación de estructuras, anuncios y/o mobiliario urbano;
- III. La explotación o cancelación de yacimientos pétreos;
- IV. Los establecimientos o instalaciones dedicadas a la producción o manufactura de productos y/o bienes y servicios;
- V. Los establecimientos de recepción, almacenamiento y custodia de productos y bienes;
- VI. Los establecimientos expendedores de productos, bienes y/o prestadores de servicios; y
- VII. Cualquier predio o construcción dentro del territorio municipal.

Los Inspectores debidamente acreditados, adscritos a la Dirección, deberán estar provistos del documento que los acredite como tal, así como de la orden por escrito, fundada y motivada, expedida por el titular de la Dirección, en la que se precisarán las formalidades previamente establecidas en el artículo inmediato anterior.

**Artículo 257.** La Dirección de Fiscalización y Reglamentos será la dependencia facultada para realizar visitas de inspección y verificar que los establecimientos comerciales que de forma transitoria, ocasional o permanente, almacenen, produzcan, distribuyan o expendan en cualquiera de sus modalidades o graduaciones, bebidas alcohólicas, cumplan con las disposiciones de la Ley de Bebidas Alcohólicas para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, desahogar el procedimiento administrativo correspondiente e imponer las sanciones y medidas preventivas necesarias que deriven de dicho procedimiento.

#### ***Procedimiento de la visita de inspección***

**Artículo 258.** Al iniciarse la visita de inspección, los Inspectores deberán identificarse debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, requiriéndole la presencia de la persona a quien va dirigida dicha visita, siendo esta última a quien exhibirán la orden respectiva y le entregarán copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, los Inspectores podrán designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

En el supuesto de no encontrarse el visitado o su representante legal, se dejará citatorio para que espere, a hora fija del día hábil siguiente, al personal autorizado adscrito a la Dirección para la práctica de la diligencia, con el apercibimiento que de no atender el citatorio, la diligencia se entenderá con la persona que se encuentre en el lugar o con el vecino más próximo.

Los visitados, sus representantes o la persona con quien se entienda la diligencia, están obligados a permitir a los inspectores el acceso al lugar o zona objeto de la visita especificado en la orden, así como a proporcionar y poner a la vista toda clase de documentación, equipos y bienes que se les requieran.

#### ***Acta administrativa derivada de la visita de inspección***

**Artículo 259.** En toda visita de inspección se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Concluida la inspección se dará oportunidad a la persona con quien se entendió la diligencia para que manifieste lo que a su derecho convenga, en relación con los hechos asentados en el acta.

Al finalizar la diligencia, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez; procediendo a fijarla en el acceso al inmueble en que se practicó la misma.

### ***Facilidades para la realización de la visita de inspección***

**Artículo 260.** La persona con quien se entienda la diligencia, estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita a que se refiere el artículo 262 del párrafo segundo, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento del Código Territorial, este Reglamento y demás disposiciones aplicables, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial o de otro tipo que sean confidenciales conforme a la ley de la materia.

La autoridad deberá mantener la información recibida en reserva, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Guanajuato y en la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Guanajuato.

**Artículo 261.** De toda diligencia se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, haciendo constar todos y cada una de los hechos u omisiones que se hayan observado en la diligencia, misma que deberá contener como mínimo:

- I. Fecha y hora de inicio y término de la diligencia;
- II. Forma en que se cercioró el inspector del domicilio o lugar objeto de la visita;
- III. Acreditación por medios fehacientes de la persona con la cual se atiende la visita, si es por documentos oficiales se deberán asentar en dicha acta los datos del mismo, como número de folio o credencial, autoridad que lo expide, fecha de expedición; si es por medio de testigos, se deberán establecer los generales de los mismos;

- IV. Acreditación de los testigos que participan en la visita, anexando los datos del documento o medios que hagan posible la identificación de los testigos;
- V. Acreditación oficial del (los) inspector (es) que realizan la visita, expedido por la Dirección, que los acredite legalmente para desempeñar su función;
- VI. Nombre y firma de cada uno de los participantes en la orden de visita; y,
- VII. Hacer constar los hechos u omisiones observados y acontecidos en el desarrollo de la misma, incluyendo los documentos solicitados al visitado, especificando cuáles de ellos exhibió.

Con las mismas formalidades indicadas en las fracciones anteriores, se levantarán actas previas o complementarias, para hacer constar hechos concretos en el curso de la visita o después de su conclusión.

El visitado, su representante o la persona con la que se entienda la visita de inspección, podrán formular observaciones en el acto de la diligencia, mostrar y ofrecer pruebas con relación a los hechos u omisiones, las que se harán constar en el acta.

La persona con quien se haya entendido la visita de inspección, los testigos y los inspectores firmarán el acta. La negativa a firmar el acta o a recibir copia de la misma, se deberá hacer constar en el referido documento, sin que esta circunstancia afecte su validez.

De toda acta levantada, principal o complementaria, en diligencias practicadas en la visita de inspección, un ejemplar legible se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia.

#### ***Auxilio de la fuerza pública***

**Artículo 262.** La Dirección, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

#### ***Medidas correctivas de urgente aplicación***

**Artículo 263.** Recibida el acta de inspección por la Dirección, en caso de encontrar alguna violación al Código Territorial, este reglamento u otros ordenamientos jurídicos aplicables, ésta requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento

y para que, dentro del término de 10 días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se hayan asentado.

### ***Resolución***

**Artículo 264.** Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que le concede el artículo anterior dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los treinta días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

### ***Corrección de deficiencias o irregularidades observadas***

**Artículo 265.** En la resolución administrativa correspondiente, en caso de haberse encontrado infracciones al Código Territorial, este reglamento u otros ordenamientos jurídicos aplicables se señalarán o, en su caso, adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas pudiendo ser de entre 10 y 30 días hábiles según la situación y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

### ***Configuración de delitos***

**Artículo 266.** En los casos en que proceda, la Dirección, hará del conocimiento del Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

## **Capítulo Segundo Medidas de seguridad**

### ***Medidas de seguridad***

**Artículo 267.** Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Dirección, que tendrán por objeto evitar daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones tanto públicas como privadas, en razón de existir cualquiera de las causas a que se refiere el Código Territorial y/o el presente Reglamento.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, se pueden imponer en cualquier momento en tanto no se haya dictado la resolución, tienen carácter temporal, mientras persistan las causas que las motiven y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

#### ***Causas para adoptar medidas de seguridad***

**Artículo 268.** Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad, las siguientes:

- I. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;
- II. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;
- III. La edificación u ocupación de obras, construcciones o instalaciones que pongan en grave riesgo a la población;
- IV. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;
- V. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante;
- VI. El daño grave de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración;
- VII. El daño grave del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico o de las áreas de valor escénico;
- VIII. El riesgo inminente de contaminación del agua con repercusiones peligrosas para la población o para la estabilidad del ciclo hídrico; y,
- IX. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto por el Código Territorial y/o el presente Reglamento y que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

#### ***Acciones que se consideran medidas de seguridad***

**Artículo 269.** Se consideran medidas de seguridad las siguientes:

- I. La suspensión temporal, de manera total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades;
- II. La clausura temporal, de manera total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;
- III. El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;
- IV. El aseguramiento de maquinaria, equipo o herramientas;
- V. La prohibición de la utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;
- VI. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;
- VII. La evacuación de cualquier inmueble;
- VIII. Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el Código Territorial y en este reglamento;
- IX. La suspensión de las obras que se ejecuten sin autorización; y,
- X. La revocación de permisos, que hayan sido obtenidos presentando información falsa y/o incompleta.

***Medidas de Seguridad en la Zona del  
Centro Histórico e Inmuebles Catalogados***

**Artículo 270.** En la Zona del Centro Histórico e inmuebles catalogados, la Dirección podrá ordenar como medidas de seguridad además de las señaladas en el artículo inmediato anterior, las siguientes:

- I. La suspensión de las obras que se ejecuten sin autorización;
- II. La demolición de las obras que se encuentren en oposición con las características arquitectónicas del área o centro de población; y,
- III. La modificación de las obras para que sean acordes a las características arquitectónicas del área o centro de población.

**Capítulo Tercero  
Infracciones**

**Infracciones**

**Artículo 271.** Las personas físicas o jurídico-colectivas que infrinjan las disposiciones del Código Territorial, el presente reglamento, y demás normativa aplicable, serán administrativamente sancionadas por el Titular del Gobierno Municipal a través de la Dirección, en los términos de este ordenamiento, previo acuerdo delegatorio para tal efecto.

Lo anterior con independencia de la responsabilidad civil, penal y/o administrativa en que puedan incurrir.

**Actos afectados de nulidad**

**Artículo 272.** Estará afectado de nulidad cualquier acto que se expida o celebre en contravención del Código Territorial, este reglamento, el Programa Municipal, y demás disposiciones aplicables.

**Responsabilidad solidaria**

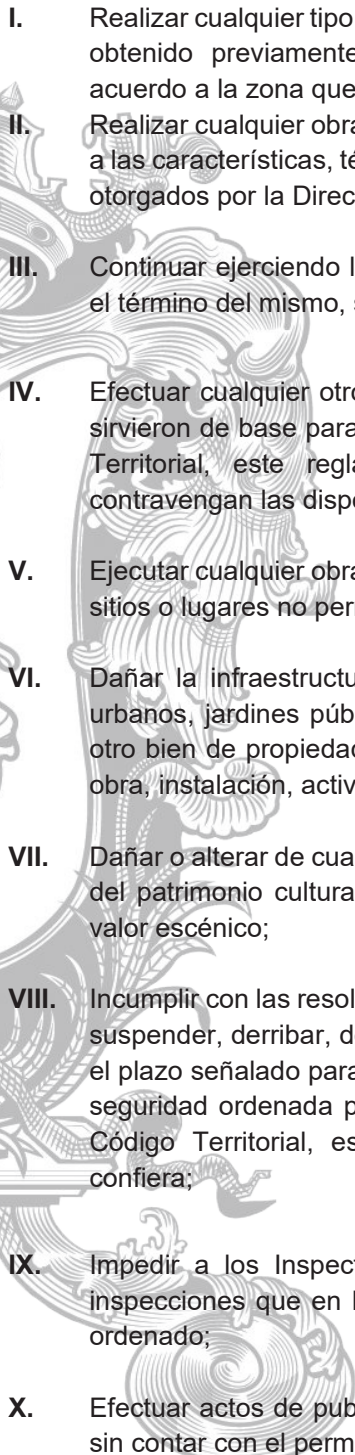
**Artículo 273.** Para los efectos de este Capítulo serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones del Código Territorial, este reglamento y demás disposiciones normativas aplicables:

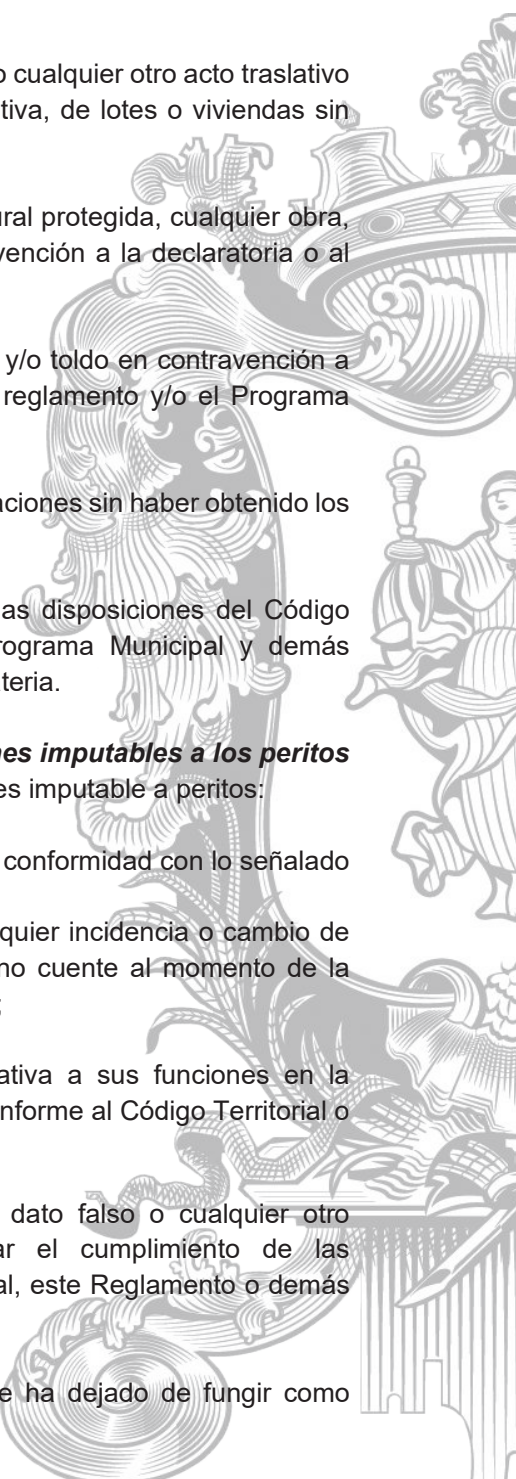
- I. El propietario o poseedor del o de los inmuebles involucrados;
- II. Cualquier persona que ejecute, ordene o favorezca las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Cualquier persona que con su conducta contravenga las disposiciones del Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicables en la materia;
- IV. Los fedatarios o servidores públicos que intervengan o faciliten su comisión; y
- V. Los servidores públicos que propicien por acción u omisión un acto o hecho que infrinja las disposiciones o principios establecidos en el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable a la materia.

**Conductas constitutivas de infracción**

**Artículo 274.** Se consideran conductas constitutivas de infracción, en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio:



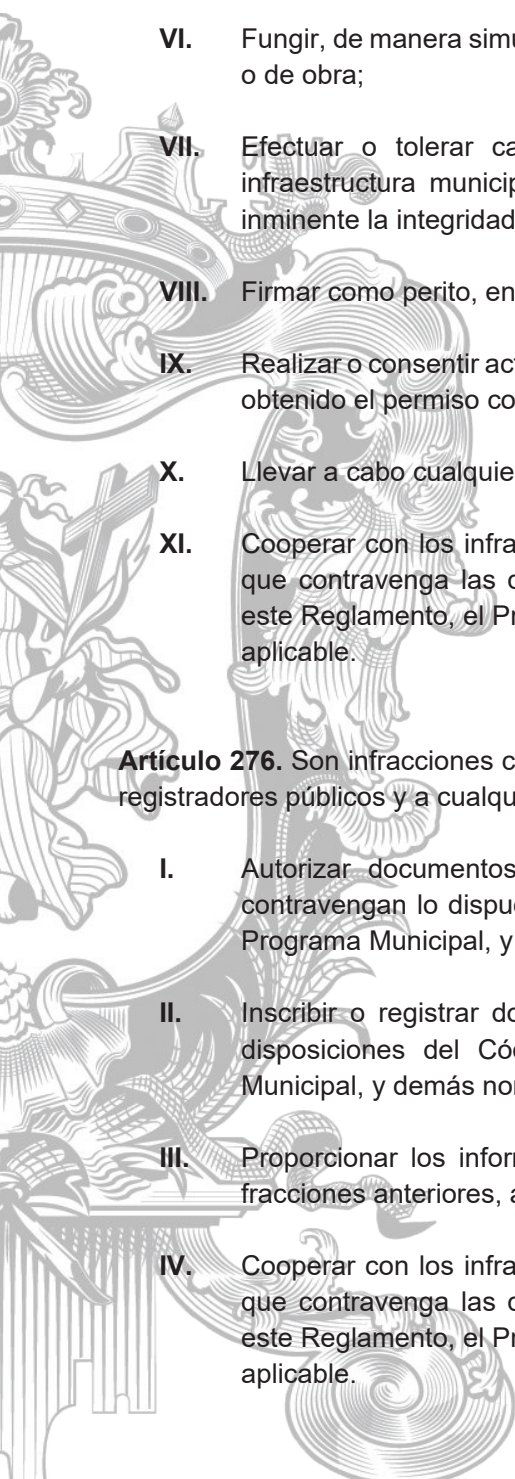
- 
- I. Realizar cualquier tipo de obras, construcciones o instalaciones, sin haber obtenido previamente los permisos otorgados por la Dirección, de acuerdo a la zona que se trate;
  - II. Realizar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en forma distinta a las características, términos y condiciones establecidos en los permisos otorgados por la Dirección;
  - III. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;
  - IV. Efectuar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder los permisos a que se refiere el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable, o que contravengan las disposiciones contenidas en los mismos;
  - V. Ejecutar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en zonas, áreas, sitios o lugares no permitidos;
  - VI. Dañar la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes, banquetas, calles o cualquier otro bien de propiedad pública, con motivo de la ejecución de cualquier obra, instalación, actividad o proyecto;
  - VII. Dañar o alterar de cualquier manera, los bienes considerados como parte del patrimonio cultural, urbano, natural y arquitectónico o las áreas de valor escénico;
  - VIII. Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la Dirección en uso de las atribuciones que el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable le confiera;
  - IX. Impedir a los Inspectores adscritos a la Dirección, la realización de inspecciones que en los términos del presente reglamento se hubieren ordenado;
  - X. Efectuar actos de publicidad o promoción de venta de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;

- 
- XI. Realizar actos de promesa de venta, venta o cualquier otro acto traslativo de dominio de naturaleza civil o administrativa, de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
  - XII. Realizar, dentro de un área de reserva natural protegida, cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en contravención a la declaratoria o al programa de manejo respectivo;
  - XIII. Instalar, colocar o ubicar cualquier anuncio y/o toldo en contravención a lo dispuesto en el Código Territorial, este reglamento y/o el Programa Municipal;
  - XIV. Colocar o construir antenas de telecomunicaciones sin haber obtenido los permisos correspondientes; y,
  - XV. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del Código Territorial, el presente Reglamento, el Programa Municipal y demás disposiciones normativas aplicables a la materia.

***Infracciones imputables a los peritos***

**Artículo 275.** Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a peritos:

- I. Abstenerse de firmar la bitácora de obra de conformidad con lo señalado por la Dirección;
- II. Abstenerse de notificar a la Dirección, cualquier incidencia o cambio de proyecto que detecte, en el caso de que no cuente al momento de la inspección, con el permiso correspondiente;
- III. Abstenerse de asentar la información relativa a sus funciones en la bitácora de obra, estando obligado a ello conforme al Código Territorial o al presente Reglamento;
- IV. Asentar en la bitácora de obra cualquier dato falso o cualquier otro documento con el propósito de simular el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Código Territorial, este Reglamento o demás normativa aplicable;
- V. Abstenerse de notificar a la Dirección, que ha dejado de fungir como responsable de una obra;

- 
- VI. Fungir, de manera simultánea como perito supervisor y perito de proyecto o de obra;
  - VII. Efectuar o tolerar cambios al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que pongan en riesgo inminente la integridad de las personas o de las cosas;
  - VIII. Firmar como perito, en cualquier proyecto, sin haberlo realizado;
  - IX. Realizar o consentir actos de venta o promesa de venta de lotes, sin haber obtenido el permiso correspondiente;
  - X. Llevar a cabo cualquier conducta constitutiva de infracción;
  - XI. Cooperar con los infractores en cualquier forma que resulte violatoria o que contravenga las disposiciones contenidas en el Código Territorial, este Reglamento, el Programa Municipal, y demás normativa que resulte aplicable.

#### ***Infracciones imputables a los fedatarios***

**Artículo 276.** Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a los fedatarios, registradores públicos y a cualquier otro servidor investido de fe pública:

- I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o actas que contravengan lo dispuesto en el Código Territorial, este Reglamento, el Programa Municipal, y demás normativa que resulte aplicable;
- II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan las disposiciones del Código Territorial, este Reglamento, el Programa Municipal, y demás normativa que resulte aplicable;
- III. Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados; y,
- IV. Cooperar con los infractores en cualquier forma que resulte violatoria o que contravenga las disposiciones contenidas en el Código Territorial, este Reglamento, el Programa Municipal, y demás normativa que resulte aplicable.

## Sanciones administrativas

### *Procedimiento para la imposición de sanciones administrativas*

**Artículo 277.** En la imposición de cualquier sanción administrativa, se observará lo siguiente:

- I. Previamente se citará al infractor señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca a manifestar lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime convenientes; de no comparecer sin causa justificada, el día y hora señalados en el citatorio, se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;
- II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se reiterará el objeto de la citación y se dejará constancia de su dicho, así como de las pruebas que presente y ofrezca, para lo cual se le concederá un plazo máximo de cinco días hábiles para su desahogo; y,
- III. Concluido el plazo de pruebas, se dictará resolución dentro de los cinco días hábiles siguientes.

### *Sanciones administrativas*

**Artículo 278.** Las sanciones administrativas por la comisión de las infracciones a que se refiere este reglamento, podrán consistir en:

- I. Demolición total o parcial de construcciones, en caso de inminente peligro; para tal efecto se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención al Programa Municipal. En este caso el Municipio no tiene obligación de pagar indemnización alguna y deben obligar a los particulares a cubrir el costo de los trabajos efectuados;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;
- III. La suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades; estas incluirán las actividades que no cuenten con el uso de suelo respectivo

- IV. Revocación de los permisos otorgados;
- V. Multa equivalente al importe de cincuenta a diez mil veces la Unidad de Medida y Actualización diaria veinte al momento de cometerse la infracción.

Si el infractor fuere jornalero, obrero o trabajador, la multa no deberá exceder de un día de salario y tratándose de personas no asalariadas, el equivalente a un día de su ingreso; y,

- VI. Reparación del Daño.

***Imposición de  
sanciones administrativas en materia de  
fraccionamientos y desarrollos en condominio***

**Artículo 279.** En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, la imposición de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

- I. La suspensión, total o parcial, temporal o definitiva, se impondrá cuando las obras no se ajusten a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación de traza o permiso de urbanización o de edificación de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, o bien, cuando se incumpla por segunda ocasión con el avance de obra;
- II. La clausura temporal sólo se impondrá cuando no se cuente con la aprobación de traza o el permiso de urbanización o de edificación; no se ajuste al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio aprobado o no se haya obtenido el permiso de venta correspondiente; y,
- III. La clausura definitiva se impondrá a quien realice actos de división, fraccionamiento, desarrollo en condominio o cualquier otra obra o actividad, en un inmueble ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en el Programa Municipal o en desarrollos en inmuebles en donde se hayan realizado actos de promesa de venta o venta, obras de urbanización o edificación sin el permiso correspondiente.

### ***De las sanciones a los peritos***

**Artículo 280.** La Dirección aplicará de manera inmediata la suspensión y en su caso la cancelación del registro a un Perito Especializado, cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos y/o documentos apócrifos, con independencia de las sanciones civiles, penales y/o administrativas a que hubiera lugar.

**Artículo 281.** La Dirección ejercerá las acciones reglamentarias y legales para restringir la participación de especialistas que presten servicios profesionales en cualquier rama del diseño y/o construcción, cuando durante su participación en cualquier obra en el Municipio, derivado de algún procedimiento administrativo y/o jurisdiccional, se detecte que proporcionó datos falsos, documentos apócrifos, haya negado o suscrito con dolo o falsedad la carta responsiva solidaria para con el perito de obra responsable o realizó trabajos fuera de los aprobados en el proyecto de obra correspondiente.

**Artículo 282.** Cualquier persona que haya realizado alguna de las funciones periciales en contravención a las disposiciones contenidas en el Código Territorial y el presente Reglamento se harán acreedores a la imposición de las sanciones administrativas siguientes:

- I. Amonestación por escrito; y,
- II. Suspensión del registro por un lapso de tres meses a dos años, en correspondencia a la infracción cometida.

**Artículo 283.** Son causas de amonestación por escrito, las siguientes:

- I. Cuando presente datos erróneos o información falsa en cualquier trámite solicitado ante la Dirección;
- II. Cuando no hubiere cumplido sus funciones como Perito Especializado; y,
- III. Cuando haya reincidido en violaciones del presente Reglamento.

**Artículo 284.** Los Peritos deberán subsanar los hechos que motivaron la imposición de sanciones, en un plazo máximo de 10 días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación.

***Del procedimiento para***

### ***la imposición de sanciones a los peritos***

**Artículo 285.** Para la aplicación de las sanciones consistentes en suspensión temporal del registro, la Dirección tomará en cuenta la gravedad de la falta, su reincidencia y el daño causado.

**Artículo 286.** La Dirección notificará por escrito la instauración del procedimiento al Perito para que, en el término de diez días hábiles, contados a partir de que surta efectos la notificación, manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca las probanzas documentales en original y copia para su debido cotejo con el que acredite su decir.

**Artículo 287.** Previa audiencia de descargo con el infractor, la suspensión se resolverá por un mínimo de tres meses y en casos extremos podrá ser de dos años, sin perjuicio de que el interesado subsane las irregularidades en que haya incurrido.

### ***Sanciones que se podrán imponer a los especialistas que presten servicios profesionales***

**Artículo 288.** Los especialistas que presten servicios profesionales relacionados con cualquier obra o construcción, que incurran en alguna de las infracciones establecidas en este reglamento serán sancionados con:

- I. Amonestación;
- II. Suspensión temporal de los servicios profesionales que prestan a los Peritos Responsables inscritos en el padrón municipal, misma que podrá ir de tres meses a dos años.

### ***Reglas para sancionar a los notarios públicos***

**Artículo 289.** Si de la aplicación del presente reglamento se conoce alguna infracción por parte de los notarios públicos, se procederá a realizar la debida queja o denuncia ante la autoridad correspondiente de conformidad con la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato

### ***Reglas para sancionar a los servidores públicos***

**Artículo 290.** Las infracciones en que incurran los servidores públicos serán sancionadas conforme a lo estipulado en la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Guanajuato.

### ***Crterios para la imposición de sanciones***

**Artículo 291.** La imposición de las sanciones administrativas se sujetará a los siguientes criterios:

- I. Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción;
- II. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan;
- III. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública; y,
- IV. El plazo de prescripción para la imposición de sanciones será de tres años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos de la misma, cuando se trate de infracciones continuadas o de tracto sucesivo.

### ***Medidas correctivas***

**Artículo 292.** La Dirección ordenarán al infractor, en la resolución que ponga fin al procedimiento, la ejecución de las medidas correctivas para subsanar las conductas cometidas.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento anterior y, del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, la Dirección podrá imponer, previa audiencia con el interesado, además de la sanción o sanciones que procedan, una multa adicional por cada día que haya transcurrido sin acatar el mandato, siempre que no se exceda de los límites máximos señalados en este Título.

***Obligación de resarcir los daños***



**Artículo 293.** Siempre que, con motivo de una infracción al Código Territorial, este Reglamento y demás normativa aplicable se genere un daño al patrimonio del Municipio, el infractor tendrá la obligación de resarcirlo.

En todo tiempo podrán asegurarse bienes del obligado a la reparación del daño, a fin de garantizar el pago; en todo caso, el aseguramiento se tramitará conforme a la legislación hacendaria aplicable.

## TITULO OCTAVO MEDIOS DE DEFENSA

### *Medios de defensa*

**Artículo 294.** Las resoluciones dictadas, con motivo de la aplicación del presente reglamento, podrán ser impugnadas en términos de lo dispuesto por el TITULO SEXTO del LIBRO SEGUNDO del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.** El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se abroga Reglamento de Construcción y Fisonomía del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 53, Segunda Parte, de fecha 14 de marzo de 2018; así como todas las disposiciones reglamentarias municipales contrarias a lo dispuesto en el presente reglamento.

**ARTÍCULO TERCERO.** 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.

**ARTÍCULO CUARTO.** Los procedimientos que se encuentren en trámite, serán regulados hasta su terminación, por el Reglamento vigente al momento de iniciar su procedimiento respectivo.

**ARTÍCULO QUINTO.** La delimitación del Centro Histórico será la que establezca el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, y, su aplicación, estará sujeta a la declaración que emita el Ayuntamiento para tal efecto, entretanto, se atenderá como Zona I, que se subdivide en Zona Centro Histórico A (CH-A) y Zona Centro Histórico B (CH-B).

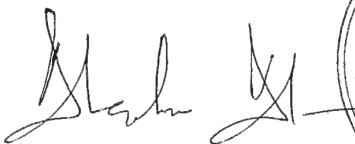
**ARTÍCULO SEXTO.** Hasta en tanto la Tesorería Municipal a través de la Dirección de Catastro Municipal habilite y asigne a cada predio su Clave Catastral, se continuará tomando en consideración el número de cuenta predial asignado.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** En tanto no sean publicadas las Normas Técnicas Complementarias, se aplicará de manera supletoria lo establecido por las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) y las Normas Mexicanas (NMX), particularmente las NOM-008-ENER-2001y la NOM-020-ENER-2011

**ARTÍCULO OCTAVO.** Los montos de las sanciones previstas en este ordenamiento entrarán en vigor una vez que se hayan realizado las modificaciones respectivas en la Ley de Ingresos del Municipio para el ejercicio fiscal correspondiente, atendiendo a la unidad vigente que corresponda.

Por lo tanto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 fracción VI y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mando se imprima, publique, circule y se le dé debido cumplimiento.

Dado en la casa municipal de Valle de Santiago, Guanajuato, a los 05 cinco días del mes de septiembre de 2024 dos mil veinticuatro.



**ING. ALEJANDRO ALANÍS CHAVEZ**

**PRESIDENTE MUNICIPAL**



**MTRO. JOSÉ GUADALUPE MARTÍNEZ SIXTOS**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

