Mauricio Trejo Pureco, Presidente Constitucional de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Ayuntamiento que presido, en ejercicio de las facultades que nos conceden los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción I de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción I inciso b), 236, 237, 239 fracción II y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en sesión ordinaria número LVI de fecha 30 de Junio del año 2023, aprobó el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- ADICIÓN DE LA FRACCIÓN IX AL ARTICULO 6 Y MODIFICACIÓN A LOS ARTÍCULOS 43, 119, 228, 344, 415, 438 Y 458 DEL REGLAMENTO DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO

Para quedar como sigue:

Autoridades competentes

Artículo 6. Son autoridades competentes para la aplicación de este reglamento:

IX. La Secretaría de Gobierno y Ayuntamiento. (fracción adicionada)

(...)

Permiso de Uso de Suelo

Artículo 43. Permiso de uso de suelo es aquél expedido por la unidad administrativa en materia de administración sustentable del territorio competente, <u>el cual debe contener la anuencia del titular de la Secretaría de Gobierno y Ayuntamiento, y</u> en el que, con base en el dictamen de restricciones y en las consideraciones de la unidad responsable, se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con el Programa Municipal.

(...)

Permiso de Construcción

Artículo 119. El permiso de construcción es aquél expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, y el cual debe contener la anuencia del titular de la Secretaría de Gobierno y Ayuntamiento, por medio del que se autoriza a los propietarios 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 Territorial, este reglamento, el Programa Municipal y demás normativa aplicable.

(...)

Permisos

Artículo 228. Para realizar cualquier tipo de obra o intervención en los inmuebles de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, determinadas por el Programa Municipal, se deberá contar con el permiso de construcción expedido por la Dirección de Patrimonio y el cual deberá contener la anuencia del titular de

<u>la Secretaría de Gobierno y Ayuntamiento</u>, así como el de las autoridades competentes, según el caso lo requiera.

(...)

Permiso de división

Artículo 344. El permiso de división es aquél que otorga la Dirección de Desarrollo Urbano o por la Dirección de Patrimonio, de acuerdo a la zona que se trate, <u>y el cual debe contener la anuencia del titular de la Secretaría de Gobierno y Ayuntamiento</u>, para la partición de un inmueble en el número de lotes que permita el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y lo previsto en el Programa Municipal y siempre que para el acceso a las partes resultantes no se requieran vialidades urbanas, ni servidumbres de paso, ni obras de urbanización, dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura o de servicios públicos, en la zona de su ubicación que sean consecuencia de la división.

(...)

Permisos de urbanización o edificación

Artículo 415. Permiso de edificación o urbanización, es aquél que emite la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, <u>y el cual debe contener la anuencia del titular de la Secretaría de Gobierno y Ayuntamiento</u>, y en el que se señalan las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de edificación de un fraccionamiento y/o desarrollo en condominio.

(...)

Del permiso de venta y de su publicación.

Artículo 438. El permiso de venta es aquél que emite la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, y el cual debe contener la anuencia del titular de la Secretaría de Gobierno y Ayuntamiento, en el que se estipularán todas las obligaciones a que debe sujetarse el desarrollador y, a costa de éste, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad que corresponda y se publicará, por una sola vez, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en un diario de circulación local en el municipio de que se trate.

(...)

Permisos de construcción

Artículo 458. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, previo a la terminación de las obras de urbanización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio de tipo horizontal que haya obtenido permiso de venta, podrá expedir permisos de construcción, **los cuales deberán contener la anuencia del titular de la Secretaría de Gobierno y Ayuntamiento,** en los que se incluirá que el inmueble no podrá ser ocupado hasta en tanto no se concluyan las obras de urbanización y se tramite ante el SAPASMA, la Comisión Federal de Electricidad y la dirección competente, la contratación de los servicios.

(...)

TRANSITORIOS

Artículo Único.- La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77, fracción I y VI de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, 13, fracción II, en correlación con el numeral 17 del Reglamento del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, se ordene su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, se imprima, circule y se dé el debido cumplimiento.

Dado en la residencia oficial del Ayuntamiento 2021-2024 de San Miguel de Allende, Guanajuato a 30 de Junio del año 2023.



Laura Gonzalez Hernández Secretaria de Gobiernoy Ayuntamiento.

Jesús Gonzalo González Rodríguez, Presidente Municipal Interino de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117, fracción I, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción I, inciso b), 77 fracciones I y VI, 236, 237, 238, 239 fracción IV y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en Sesión Ordinaria número LXXXIV de fecha 8 de julio de 2021, aprobó el siguiente

ACUERDO:

ÚNICO.- Se agrega un párrafo al artículo 29, se agrega un párrafo al artículo 48, se deroga el artículo 54 QUINQUIES, se agrega un párrafo al artículo 61 y se deroga el párrafo segundo del artículo 344, del Reglamento del Código Territorial para el municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, publicado en el periódico oficial del Estado de Guanajuato en fecha 1 de marzo de 2016, con reformas publicadas en fecha 27 de febrero de 2020 y 23 de noviembre de 2020 en el medio de difusión estatal, para quedar de la siguiente manera:

. .

Artículo 29. Los criterios aplicables para cada grupo de uso y destino de suelo diferente al habitacional serán los que se determinan en las siguientes tablas; en correspondencia a las expresadas en el PMDUOET SMA:

- I. Tabla 1:
- II. Tabla 2:...
- III. Tabla 3:...

Los Usos de Suelo correspondientes a Alojamiento Temporal, comprenderán las actividades previstas en el artículo 13 fracciones I y III de la Ley de Bebidas Alcohólicas para el Estado de Guanajuato y sus Municipios publicada el 30 de diciembre de 2019, para lo cual deberán de tramitar la licencia respectiva ante el Servicio de Administración Tributaria del Estado de Guanajuato.

...

Artículo 48. El permiso de uso de suelo tendrá una vigencia igual al Programa Municipal en el que se haya fundado, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate y persista el uso, en tipo, intensidad y densidad, a que se refiera el permiso.

Los Usos de Suelo reconocidos al Amparo de Programas Municipales anteriores, mientras no sean contradictorios con la última versión del Programa Municipal, en atención a los derechos adquiridos seguirán conservando su vigencia al amparo del último Programa Municipal.

. . .

Artículo 54 QUINQUIES. Derogado.

. . .

Artículo 61. Son usos y actividades con normas particulares los siguientes:

- I. Estaciones de servicio de gasolina, diésel y/o carburación;
- II. Estaciones de carburación para suministro de gas L.P.;
- III. Antenas y equipos de transmisión y retransmisión remota de señales, y
- IV. Explotación de bancos de material.

En estos supuestos, corresponderá al Ayuntamiento resolver sobre el otorgamiento del permiso de uso de suelo respectivo, previa opinión de la Comisión.

La concesión de este uso con actividad particular de Estaciones de Servicio de Gasolina y Diesel, conllevarán en su otorgamiento el uso para el expendio de comida rápida o cafetería, así como para tienda o establecimiento de conveniencia, comprenderán las actividades previstas en el artículo 13 fracciones II y IV de la Ley de Bebidas Alcohólicas para el Estado de Guanajuato y sus Municipios publicada el 30 de diciembre de 2019, para lo cual deberán de tramitar la licencia respectiva ante el Servicio de Administración Tributaria del Estado de Guanajuato.

. . .

Artículo 344. El permiso de división es aquél que otorga la Dirección de Desarrollo Urbano o por la Dirección de Patrimonio, de acuerdo a la zona que se trate, para la partición de un inmueble en el número de lotes que permita el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y lo previsto en el Programa Municipal y siempre que para el acceso a las partes resultantes no se requieran vialidades urbanas, ni servidumbres de paso, ni obras de urbanización, dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura o de servicios públicos, en la zona de su ubicación que sean consecuencia de la división.

Se deroga.

. . .

TRANSITORIOS

Primero. El Presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

Segundo. Se autoriza el programa de Regularización de Uso de Suelo, el cual tiene por objeto apoyar a todos los sectores productivos del municipio, otorgando seguridad jurídica, ante la entrada en vigor del nuevo Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial 2019 – 2040 y el surgimiento en el mes de marzo de 2020 del caso fortuito consistente en la pandemia del Virus SARS – CoV-2 (COVID 19), que limitaron la posibilidad de obtener su Uso de Suelo al amparo del nuevo Programa Municipal y que han venido realizando sus actividades con anterioridad a la emisión de la citada reforma, para que en el proceso simplificado puedan obtener su Uso de Suelo al amparo del Programa Municipal vigente, para lo cual deberán de sujetarse al siguiente procedimiento:

- I. Deberán de presentar en la ventanilla especial que para tal efecto implementen las Unidades Administrativas Municipales en materia de Ordenamiento Urbano, una solicitud en los formatos que estas dependencias establezcan, debiendo acreditar:
- a) La propiedad o posesión del inmueble;
- b) Si es persona moral el solicitante, aportará elementos para acreditar su personalidad con copia de escritura constitutiva, acta de asamblea o poder en el que se acredite la representación que ostenta;
- c) Identificación del solicitante;
- d) Pago al corriente del predial;
- e) Aportar fotografías del inmueble, así como cualquier otro documento mediante el cual acredite que viene destinando el inmueble para el uso de suelo solicitado.
- II. Recibida la solicitud por cualquiera de las Unidades Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial turnarán inmediatamente en forma electrónica copia de la solicitud a las Dependencias Municipales de:
- a) Coordinación Municipal de Protección Civil;

- b) Dirección de Medio Ambiente;
- c) Instituto Municipal de Planeación, Innovación y Supervisión del Plan 2040 de San Miguel de Allende.; y
- d) Dirección de Fiscalización.

Para que realicen, de considerarlo necesario, una inspección física y determinen en su área de competencia, el uso es concordante, para lo cual su visto bueno será considerado como impacto ambiental municipal, como visto bueno en Materia de Alcoholes para uso de suelo y como Autorización y Carta de Factibilidad a que se refiere el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato.

Con Motivo del Programa de Regularización a que se refiere este artículo transitorio, al estar en uso y operación las actividades que se solicita la regularización de uso de suelo, no implica un impacto urbanístico mayor, por lo que no será necesaria la emisión de Dictamen de Impacto Vial o de Dictamen de Restricciones urbanísticas para estar en posibilidad de otorgar los usos de suelo a que se refiere el presente programa, correspondiendo al Instituto Municipal de Planeación, Innovación y Supervisión del Plan 2040 de San Miguel de Allende, emitir una opinión negativa solo en aquellos casos que contravengan al Programa Municipal.

III. Las dependencias tendrán 4 cuatro días hábiles para emitir su opinión, en caso de no emitirse se entenderá que son positivas.

IV. De no tener objeción de alguna de las dependencias a que refiere el numeral II, la unidad administrativa municipal competente por ámbito territorial, en un plazo de 5 días hábiles a partir de la solicitud de Regularización deberá de emitir el Permiso de Uso de Suelo correspondiente.

V. El presente Programa de Regularización estará vigente hasta el 30 de septiembre de 2021.

VI. De conformidad con lo establecido en los artículos 56 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y 2 fracción II de la Ley para el desarrollo y competitividad económica del Estado de Guanajuato, se otorga el estímulo fiscal consistente en que los derechos previstos en el artículo 22 fracciones VIII, X y XII, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Miguel de Allende para el ejercicio fiscal 2021 se causen a una tarifa de \$0.00 pesos, durante la vigencia del presente transitorio.

Tercero. Como parte del programa de estímulo a los sectores productivos del Municipio, por el periodo que abarca desde la entrada en vigor del presente acuerdo hasta el 30 de septiembre de 2021, las tarifas a que refiere el artículo 54 QUATER del presente reglamento, por este periodo, será aplicable por cada lote o unidad privativa generada la siguiente tarifa:

CLAVE	DESCRIPCIÓN	TARIFA
H3, H4 y CV	DENSIDAD ALTA, MUY ALTA Y CONDOMINIOS VERTICALES	\$ 20,000.00
H2	DENSIDAD MEDIA	\$ 12,000.00
H1, H0 y H0-00	DENSIDAD BAJA, MUY BAJA Y MÍNIMA	\$ 10,000.00

Cuarto. Se deroga el artículo TERCERO TRANSITORIO del TERCERO TRANSITORIO del acuerdo por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Reglamento del Código Territorial para San Miguel de Allende, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato en fecha 27 de febrero de 2020.

Asimismo se deroga el artículo TERCERO TRANSITORIO del acuerdo mediante el cual se reforma el artículo tercero transitorio, del diverso acuerdo por el que se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones del Reglamento del Código Territorial para San Miguel de Allende, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato en fecha 27 de febrero de 2020, acuerdo que fue publicado en el medio de difusión estatal, en fecha 30 de marzo de 2020.

De igual forma se deroga el artículo TERCERO TRANSITORIO del acuerdo mediante el cual se reforma el artículo tercero transitorio, del diverso acuerdo por el que se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones del Reglamento del Código Territorial para San Miguel de Allende, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato en fecha 30 de marzo de 2020, acuerdo que fue publicado en el medio de difusión estatal, en fecha 22 de junio de 2020.

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

Dado en la residencia gal Allende, Guanajuato a 14 de julio de 2021.

Jesús Gonzaio Golicalez Rodrigueza Presidente Municipal Intellió

Luis Alberto Villarreal García, Presidente Constitucional del Municipio de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117, fracción I, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción I, inciso b), 77 fracciones I y VI, 236, 237, 238, 239 fracción IV y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en Sesión Ordinaria número LXVII de fecha 23 de noviembre de 2020, aprobó el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. Se adiciona el artículo 54 QUINQUIES del Reglamento del Código Territorial para el municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, y los artículos actuales 54 QUINQUIES, 54 SEXTIES, 54 SEPTIES, 54 OCTIES publicados en el Periódico Oficial del Estado del Gobierno Guanajuato en fecha 27 de febrero de 2020, quedarían como 54 SEXTIES, 54 SEPTIES, 54 OCTIES y 54 NONIES, para quedar como sigue:

. . .

Artículo 54 QUINQUIES. La contribución de mejora será exigible, cuando la primera acción urbanística consista en la división en los términos descritos en el artículo 2, fracción XVIII del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, las tarifas que se causarán con esta acción urbanística son las que refiere el artículo 54 QUATER; esta contribución se actualizará en el convenio previsto en el artículo anterior que se suscribirá de manera previa a la emisión del permiso a que se refiere el artículo 344 de este Reglamento.

No se causará la contribución en los siguientes supuestos:

- Cuando la división tenga por objeto adjudicar los lotes resultantes por adjudicación de una sucesión testamentaria o intestamentaria, o tenga por objeto una donación entre cónyuges, ascendientes o descendientes en línea recta sin limitación de grado;
- II. Cuando de la división no resulten más de cinco fracciones o lotes; este previsión no será aplicable si el inmueble que se pretende dividir proviene de una división previa con una antigüedad menor a 3 años.

El permiso de división deberá expresar textualmente que se otorga con esas condiciones prevenir al solicitante que en caso de que la división tenga otro destino, se causará la contribución.

Artículo 54 SEXTIES. Lo recaudado por este concepto se aplicará integramente a la ejecución y mantenimiento de equipamiento urbano, de infraestructura urbana y de los servicios vinculados que requieren ser compensados, así como en los rubros siguientes:

- a) Recalibraje de infraestructura de uso público;
- recuperación de espacios públicos; y
- c) parques, centros comunitarios y mercados.

Asimismo y de manera complementaria las anteriores podrán destinarse recursos a la realización de las acciones siguientes:

- I.- Analizar o estudiar las potenciales estrategias o modificaciones que pudieran implicar las obras públicas de equipamiento urbano realizadas y aquéllas que se pretendan ejecutar;
- II.- Realizar las acciones de prevención, mitigación o compensación a cargo de la administración pública municipal, en caso de incumplimiento del particular, que se determinen en los dictámenes que corresponda;
- III.- La atención parcial o total de aquellas alteraciones o afectaciones al ambiente y sobre el aprovechamiento de recursos naturales, de conformidad a los resolutivos correspondientes;

IV.- La atención y mitigación parcial o total de los impactos que sobre la suficiencia, pertinencia, actualización y capacidad de la infraestructura vial se determine, conforme a lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley General de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

La planeación y ejecución de las medidas de que se trate deberán efectuarse de conformidad a los principios urbanísticos señalados en el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y procurando la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible determinados en la Tercera Conferencia de Naciones Unidas para la Vivienda y el Desarrollo Urbano.

Art. 54 SEPTIES. Las contribuciones a que se refiere este artículo no podrán ser pagadas en especie, no generarán distinción alguna en la relación de los particulares con la administración, ni compromiso alguno de ésta en el sentido de compensar de forma alguna al interesado.

Artículo 54 OCTIES. Los proyectos que se realicen a través, o en asociación con, el Instituto Municipal de Vivienda, quedan exentos de la contribución a que se refiere este capítulo, así como aquellos proyectos destinados a la provisión de vivienda social para las personas nacidas en el municipio de San Miguel de Allende o que cuenten con cinco años de residencia en el mismo, acreditados conforme a la legislación aplicable.

Artículo 54 NONIES. El solicitante deberá cumplir con los pagos de la contribución en los plazos que se establezcan en el convenio a que se refiere el artículo 54 QUÁTER de este Reglamento.

La falta de cumplimiento de las obligaciones derivadas del convenio, darán lugar a las sanciones y penas previstas en el propio convenio conforme a la legislación aplicable.

TRANSITORIOS

Primero: El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Segundo: Para el Ejercicio Fiscal 2021, los contribuyentes de la Contribución de Mejora generada en virtud del impacto urbano que se cause por la ejecución de la primera acción urbanística, establecida en la Ley de Ingresos para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, recibirán el beneficio de cubrir el equivalente al 10% del importe total de la contribución por lote, fracción o unidad privativa generada, calculado conforme a las tarifas establecidas en el Artículo 54 QUATER de este Reglamento.

Este beneficio está sujeto a que los causantes suscriban el convenio a que se refiere el artículo 54 TER de este Reglamento y hagan el pago íntegro del importe pactado a más tardar el 1 de febrero del 2021.

Por tanto, con fundamento en lo dispuesto en 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 el debido cumplimiento.

Dado en la residencia del Honorable Ayuntamiento de San Miguel de Allende, Guanajuato a los 23 días del mes de noviembre de 2020.

Luis Alberto VIIIarreal García Presidente Municipal

Jesús Gonzalo González Rodríguez Secretario de Gobierno y Ayuntamiento

Luis Alberto Villarreal García, Presidente Constitucional del Municipio de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117, fracción I, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción I, inciso b), 77 fracciones I y VI, 236, 237, 238, 239 fracción IV y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en Sesión Ordinaria número LIV de fecha 29 de mayo de 2020, aprobó el siguiente

ACUERDO:

ÚNICO.- Se aprueba la reforma al artículo TERCERO TRANSITORIO del Acuerdo por el que se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato el 30 de marzo de 2020, para quedar como sigue:

TERCERO: Los fraccionamientos y desarrollos en condominio que hubieran obtenido el Permiso de Uso de Suelo antes de la entrada en vigor de la presente reforma, deberán actualizar la determinación del impacto urbano que generan y suscribir el convenio previsto en el artículo 54 QUÁTER del presente Reglamento. Para esos casos, durante el ejercicio fiscal 2020, se otorgará el beneficio de cubrir el equivalente al 10% del importe total de la contribución de mejora que corresponda por cada lote o unidad privativa.

Para acceder al beneficio descrito en el párrafo anterior, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Los contribuyentes deberán suscribir el convenio de pago de la contribución de mejora que deriva el impacto urbano, ante la Tesorería Municipal, a más tardar el 15 de julio del 2020. Ello, conforme al dictamen emitido por la Unidad Administrativa en Materia de Planeación.
- b) Las fechas de pago quedarán establecidas en el convenio y en ningún caso podrán exceder las mismas del 31 de diciembre del año 2020.
- c) Cualquier incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio que se suscribe, originará la perdida de dicho beneficio.

La presente contribución no podrá ser sujeta a las modalidades de prórroga o pago en parcialidades previstas en los artículos 47 y 48 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

TRANSITORIOS

ÚNICO. El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato.

Por tanto, con fundamento en lo dispuesto en 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 el debido cumplimiento.

Dado en la residencia del Honorable Ayuntamiento de San Miguel de Allende, Guanajuato a los 29 días del mes de mayo de 2020. //

Luis Alberto Villarreal García Presidente Municipal

> Jesús Gonzalo Gonzalez Rodríguez Secretario de Gobierno y Ayuntamiento

Luis Alberto Villarreal Garcia, Presidente Constitucional del Municipio de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117, fracción I, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción I, inciso b), 77 fracciones I y VI, 236, 237, 238, 239 fracción IV y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en Sesión Ordinaria número XLIX de fecha 20 de marzo de 2020, aprobó el siguiente

ACUERDO:

ÚNICO.- La reforma al artículo TERCERO TRANSITORIO, del Acuerdo por el que se reformaron, adicionaron y derogaron, diversas disposiciones del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, en fecha 27 de febrero de 2020; para quedar en los siguientes términos:

TERCERO: Los fraccionamientos y desarrollos en condominio que hubieran obtenido el Permiso de Uso de Suelo antes de la entrada en vigor de la presente reforma, deberán actualizar la determinación del impacto urbano que generan y suscribir el convenio previsto en el artículo 54 QUATER del presente Reglamento. Para esos casos, durante el ejercicio fiscal 2020, se otorgará el beneficio de cubrir el equivalente al 10% del importe total de la contribución de mejora que corresponda por cada lote o unidad privativa.

Para acceder al beneficio descrito en el párrafo anterior, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Los contribuyentes deberán suscribir el convenio de pago de la contribución de mejora que deriva del impacto urbano, ante la Tesorería Municipal, a más tardar el 31 de mayo del 2020. Ello, conforme al dictamen emitido por la Unidad Administrativa en materia de Planeación.
- b) Las fechas de pago quedarán establecidas en el convenio y en ningún caso podrán exceder las mismas del 31 de diciembre del año 2020.
- c) Cualquier incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio que se suscriba, originará la pérdida de dicho beneficio.

La presente contribución no podrá ser sujeta a las modalidades de prórroga o pago en parcialidades previstas en los artículos 47 y 48 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

TRANSITORIOS

ÚNICO.- La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Por tanto, con fundamento en lo dispuesto en 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 el debido cumplimiento.

Dado en la desidencia del Honorable Ayuntamiento de San Miguel de Allende, Guanajuato a los 20 días del mes de marzo de 2020.

(L/__

Luis Alberto Villario Presidente Municipa



Luis Alberto Villarreal García, Presidente Constitucional del Municipio de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117, fracción I, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción I, inciso b), 77 fracciones I y VI, 236, 237, 238, 239 fracción IV y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en Sesión Ordinaria número XLIV de fecha 10 de febrero de 2020, aprobó el siguiente

ACUERDO:

ÚNICO.- Se aprueba la reforma a los artículos 2, fracciones X y XVII; 9, fracción XI; 10, primer párrafo y fracciones I, II, III y XI; 22, segundo párrafo, 24, primer párrafo y fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII, 27, primer y segundo párrafos, 28, primer párrafo, fracciones I y II, , 29, primer párrafo, 33, primer párrafo, 35, fracciones II, III y IV, 38, fracciones II y VI, 43, 45, fracción I, incisos c) y d), 52, 56, párrafo segundo, 59, párrafo segundo, 60, fracción I, inciso c), fracción II, incisos d) y e), fracción III, incisos d) y e), fracción IV, 106, primer y segundo párrafos, 108, primer párrafo, 112, fracción IV, 119, párrafos tercero y cuarto, 120, fracción IV, 143, fracción I, 148, 152, fracción I, inciso a), y fracción II, incisos c) y d), 170, 275, primero párrafo, 324, primer párrafo, 325, primer párrafo y fracción I, 326, primer párrafo, 327, 329, primer párrafo, 331, 341, 342, 343, 344, primer párrafo, 345, párrafo primero y fracciones I, III, IV, V, VI y VII, 348, primer párrafo, 349, primer párrafo, 358, primer párrafo 385, fracción IV, 387, primer párrafo, 435, párrafo primer o y 486, fracciones I y II, la denominación del Capítulo III del Título Segundo, el epígrafe del artículo 27, el epígrafe del artículo 29; se adicionan los artículos 2, fracciones XV BIS y XV TER; 10 BIS, 24 BIS, 24 TER, 24 QUÁTER, 27, fracción I, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), o), p), g), r), s), t), u), v), w) y x), y fracción II, incisos a), b), c) y d), artículo 28, fracción III, corriéndose los anteriores párrafos segundo tercero y cuarto de la fracción I, que pasan a ser los párrafos segundo tercero y cuarto de la nueva fracción III, las fracciones I, II y III del artículo 29, las fracciones V y VI del artículo 35, las fracciones VII y VIII del artículo 38, la Sección Primera BIS del Capítulo IV del Título Segundo y el artículo 42 BIS, 51 BIS, la Sección Segunda BIS del Capítulo IV del Título Segundo y el artículo, la Sección Segunda TER del Capítulo IV del Título Segundo y los artículos 54 BIS, 54 TER, 54 QUÁTER, 54 QUINQUIES, 54 SEXIES, 54 SEPTIES, 54 OCTIES, un nuevo inciso d) de la fracción I del artículo 60, un nuevo párrafo segundo al artículo 108, una fracción V al artículo 123, un párrafo tercero al artículo 151, un inciso f) a la fracción II del artículo 152, se adiciona un nuevo párrafo cuarto y se corre en su orden el actual cuarto para convertirse en quinto y el actual quinto se convierte en sexto del artículo 166, las fracciones V, VI, VII, VIII, IX y X del artículo 167, un segundo párrafo al artículo 181, las fracciones VI y VII del artículo 255, los párrafos segundo y tercero del artículo 275, una fracción VII y un nuevo párrafo segundo del artículo 337, recorriéndose en su orden el actual párrafo segundo que se convierte en tercero, un párrafo segundo al artículo 344, una fracción IV al artículo 358, una fracción XI al artículo 452, una fracción III del artículo 486, y se derogan las fracciones VIII, IX, X, XI y XII del artículo 24, el inciso f) de la fracción III del artículo 60, los incisos I) y m) de la fracción III del artículo 123, y los artículos 153, 154 y 155 del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 1 de marzo de 2016, conforme a lo siguiente:

Artículo 2....

. . .

X.- Comisión: Comisión Técnica Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial de San Miguel de Allende;

. . .

XV. BIS. Dictamen de restricciones urbanísticas: documento emitido por la Unidad Administrativa Municipal en materia de Planeación, con base en el levantamiento topográfico presentado por el interesado en el que se marcan las restricciones y limitaciones derivadas de la legislación aplicable y las establecidas en el PMDUOET.

XV. TER. Dictamen de evaluación del impacto urbano: documento emitido por la Unidad Administrativa Municipal en materia de Planeación, emitido con base en el estudio técnico correspondiente, que integra las constancias, cartas, dictámenes y resolutivos que deberá obtener de las dependencias federales, estatales y de las áreas administrativas que forman parte de la comisión técnica municipal de planeación y ordenamiento territorial, en el que se identifican y evalúan los efectos que generan los permisos, licencias y autorizaciones de los |usos y destinos del suelo, los proyectos de diseño urbano de fraccionamientos y desarrollos en condominio en cualquiera de sus clasificaciones, divisiones, comercios y servicios de

intensidad media y alta y las obras que, derivadas de éstos, se ejecutarán en el municipio, indicando de manera integrada las medidas y acciones de prevención mitigación, remediación y compensación correspondientes.

. . .

XVII. Dirección de Patrimonio: Dirección de Centro Histórico y Patrimonio o la dependencia que haga sus veces, según determinación del Ayuntamiento.

Artículo 9. ...

. . .

XI.- Integrar un Registro de Peritos Responsables de Obra conjuntamente con la Dirección de Patrimonio;

Artículo 10. Además de aquellas señaladas en el Código Territorial para la Unidad Administrativa Municipal en materia de administración sustentable del territorio, son atribuciones de la Dirección de Patrimonio:

- I.- Establecer o dictaminar los requisitos técnicos indispensables dispuestos en el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable, que los particulares deberán acatar en materia de uso del suelo, a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo respectivo del presente reglamento, y las zonas de competencia de esta Dirección que se determinen mediante acuerdo de ayuntamiento; lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
- II.- Establecer de acuerdo al Código Territorial, al Programa Municipal, este reglamento y demás normativa aplicable, los lineamientos para el uso del suelo, estableciendo los alineamientos oficiales, tipos de construcciones y predios con usos afines de acuerdo a las características y normas a seguir para su autorización en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo correspondiente del presente reglamento, y las zonas de competencia de esta Dirección que se determinen mediante acuerdo de ayuntamiento; lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
- III.- Clasificar los usos del suelo de acuerdo a las características y normas del presente reglamento, y definir los objetivos y características de cada uno de estos, en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo correspondiente del presente reglamento, y las zonas de competencia de esta Dirección que se determinen mediante acuerdo de ayuntamiento; lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana:

XI.- Integrar un Registro de Peritos Responsables de Obra conjuntamente con la Dirección de Desarrollo Urbano;

. . .

Artículo 10 BIS. Además de aquellas señaladas en el Código Territorial para la Unidad Administrativa Municipal en Materia de Planeación, son atribuciones de la Unidad Administrativa Municipal en materia de Planeación:

- I.- Sustanciar, generar y expedir el dictamen de restricciones urbanísticas con base en el juicio técnico de la Comisión en el que se identifican y determinan las restricciones y limitaciones a que quedan sujetos los proyectos de diseño urbano y las obras que, derivadas de éstos, se pretendan ejecutar en el municipio para garantizar la vigencia del Programa Municipal. Este dictamen se emitirá en los términos establecidos en los Lineamientos que al efecto expida la Comisión;
- II.- Sustanciar, generar y expedir, de manera previa a la autorización de la traza, el dictamen de impacto urbano en el que se identifican y evalúan los efectos que generan los permisos, licencias y autorizaciones de los usos y destinos del suelo, los proyectos de diseño urbano y las obras que, derivadas de éstos, se ejecutarán en el municipio, indicando de manera integrada las medidas y acciones de prevención mitigación, remediación y compensación correspondientes. Este dictamen se emitirá en los términos establecidos en los Lineamientos que al efecto expida la Comisión;
- III.- Convocar, coordinar y sustanciar las actividades de la Comisión;

- IV.- Generar y emitir el dictamen de congruencia, con base en los resolutivos de la Comisión, en los términos de lo establecido en el artículo 406 del Código Territorial y conforme a los Lineamientos que expida, al efecto, la Comisión:
- V.- Realizar visitas de inspección a los predios sujetos a trámites de permisos de uso de suelo, usos del suelo condicionados, cambios de uso de suelo, modificaciones de traza, divisiones, cambios de densidad, casos especiales y acciones urbanísticas.
- VI.- Administrar e integrar un padrón de consultores especialistas en materia de urbanismo, planeación y/o planificación urbana, que coadyuven con los procedimientos administrativos y trámites de gestión ante el Instituto de planeación;
- VII.- Establecer y definir los criterios, lineamientos, términos de referencia y formatos aplicables, para fijar las bases técnicas de los procedimientos administrativos ante el Instituto;
- VIII.- Promover ante el Ayuntamiento medidas de previsión, anticipación e innovación de acciones urbanísticas viables y aplicables, así como de proyectos estratégicos que contribuyan a impulsar y robustecer el crecimiento armónico y el desarrollo sostenible del territorio municipal;
- IX.- Brindar asesoría, apoyo y soporte técnico al Ayuntamiento, a las dependencias y organismos de la administración pública municipal, a representantes de la iniciativa privada y sociedad en general, previa solicitud del interesado, en seguimiento de los procesos y trámites relativos a los procedimientos administrativos aplicables en la gestión de usos del suelo, desarrollos inmobiliarios y aquellos asuntos en materia de planeación, desarrollo urbano y territorial, así como la normatividad y la legislación aplicable.;
- X.- Emitir opinión respecto al destino y uso de los predios y reservas municipales;
- XI.- Emitir opinión respecto al derecho de preferencia en términos del artículo 187 del Código Territorial;
- XII.- Solicitar, requerir y recabar de las dependencias o entidades municipales, estatales y federales las bases de datos necesarias para mantener el sistema de información geográfica municipal actualizado.

Artículo 22. ...

Ningún uso del suelo podrá ser autorizado y entrar en funcionamiento sin que previamente se obtengan, el dictamen de restricciones urbanísticas y las licencias y resoluciones favorables correspondientes emitidas por las dependencias competentes, y que, además, se cumplan los requisitos que establece el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable.

Artículo 24. La Comisión, es el órgano técnico de consulta, cuyos integrantes tienen, además de las que se desprenden de la normatividad correspondiente, las siguientes atribuciones:

- I.- Generar las opiniones, estudios y resoluciones necesarios para la emisión del dictamen de restricciones urbanísticas a efecto de que los permisos de uso de suelo, usos condicionados, cambios de uso de suelo, modificaciones de traza, divisiones, cambios de densidad, casos especiales y gestión de desarrollos se ajusten al Programa Municipal y determinen las modalidades, limitaciones y restricciones, temporales o definitivas, de índole económico, ambiental, de movilidad urbana, infraestructura, equipamiento urbano, servicios públicos, seguridad pública y protección civil que se deriven de los programas municipales e instrumentos de planeación.
- II.- Emitir opinión para la determinación sobre casos especiales y aquellos no previstos en este reglamento, así como en las solicitudes de cambio de uso de suelo, el establecimiento de actividades de riesgo o giros con normas particulares.
- III.- Brindar asesoría, apoyo y soporte técnico al Ayuntamiento, a las dependencias y organismos de la administración pública municipal, así como a integrantes de la iniciativa privada y sociedad en general, previa solicitud del interesado, en el seguimiento de los procedimientos administrativos derivados de los rubros enunciados en el párrafo inmediato anterior;
- IV.- Determinar los Lineamientos, políticas, normas, requisitos, metodologías, criterios, acciones, medidas, mecanismos y estrategias para el cumplimiento de sus atribuciones;
- V.- Coordinar, requerir, fomentar y promover el trabajo en equipo y la permeabilidad de la información de manera inmediata entre las dependencias y entidades de la administración pública municipal, a fin de eficientar y optimizar los procesos de gestión de su competencia;

VI.- Proponer y promover la suscripción de convenios o acuerdos entre la iniciativa privada y la administración pública municipal, dentro de los procedimientos administrativos derivados de la evaluación de compatibilidad, previstos en el Art. 264 del Código Territorial.

VII.- Generar las opiniones, estudios y resoluciones necesarios para la emisión del dictamen de evaluación del impacto urbano que servirá como fundamento para la suscripción del convenio a que se refiere el artículo 39 de la Ley de Ingresos del Municipio de San Miguel de Allende del ejercicio fiscal que corresponda;

Artículo 24 BIS. En la determinación sobre casos especiales y aquellos no previstos en este reglamento, así como en las solicitudes de permisos de uso de suelo, usos condicionados, cambios de uso de suelo, modificaciones de traza o lotificación, divisiones de predios, cambios de densidad, gestión y aprobación de desarrollos, y el establecimiento de actividades de riesgo o giros con normas particulares, la Comisión fungirá como órgano técnico consultivo.

Artículo 24 TER. La Comisión se integrará por los titulares de las siguientes dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal:

- I.- Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial, Patrimonio y Medio Ambiente del Ayuntamiento de San Miguel de Allende, quien la presidirá;
- II.- Secretaría de Seguridad Pública, Tránsito Municipal y Protección Civil;
- III.- Dirección de Infraestructura y Obras Públicas;
- IV.- Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- V.- Dirección de Patrimonio;
- VI.- Dirección de Servicios Públicos y Calidad de Vida;
- VII.- Dirección de Medio Ambiente y Sustentabilidad;
- VIII.- Dirección de Protección Civil;
- IX.- Organismo Operador (SAPASMA);
- X.- Instituto Municipal de Planeación, Innovación y Supervisión del Plan 2040.
- XI.- Dirección de Catastro y Predial;
- XII.- Dirección de Fiscalización;
- XIII.- Jefatura de Transporte;
- XIV.- Desarrollo Económico, Relaciones Internacionales y ONG'S;
- XV.- Comisaría de Tránsito;
- XVI.- Consejo Turístico;
- XVII.- Secretaría de Gobierno y Ayuntamiento; y
- XVIII.- Consejería Jurídica y de Derechos Humanos.

La Comisión podrá convocar, con carácter de invitados especiales, a representantes de instituciones públicas o privadas cuya competencia u objeto incida con los fines del mismo, quienes solo tendrán derecho a voz. Asimismo, podrá auxiliarse de profesionales y expertos en asuntos de su competencia.

La Comisión se integrará por los titulares de cada dirección, dependencia o entidad municipal previstas en el presente artículo. Así mismo, cada titular deberá designar al suplente o los suplentes técnicos que asistirán obligatoriamente a las

sesiones de trabajo y que darán seguimiento a las reuniones, cuya representación tendrá las facultades para la toma de decisiones y firma de acuerdos en las minutas correspondientes.

El representante del Instituto Municipal de Planeación será el coordinador de la Comisión.

Los trabajos de la Comisión se desahogarán conforme a los Lineamientos que al efecto expida la propia Comisión con la aprobación del Presidente Municipal.

Artículo 24 QUÁTER. Los dictámenes y resolutivos que emita la Comisión serán la base para la emisión del dictamen de restricciones urbanísticas y del dictamen de evaluación del impacto urbano definidos en este Reglamento.

La Unidad Administrativa Municipal en materia de Planeación será el responsable de integrar todas las constancias, dictámenes y resoluciones de las dependencias y entidades para emitir los dictámenes correspondientes. Posteriormente se turnará dicha resolución al Ayuntamiento, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial o la Dirección de Centro Histórico y Patrimonio según corresponda para el ejercicio de sus atribuciones.

Capítulo III Grupos de Usos y Destinos de Suelos

Grupos de Usos y Destinos del Suelo

Artículo 27. Para efectos de este reglamento, los diferentes usos y destinos del suelo se agrupan de acuerdo a la intensidad de los mismos, los cuales estarán sujetos a compatibilidad dentro de las zonas marcadas por la Carta Síntesis del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de San Miguel de Allende, Gto (PMDOUET SMA). Dichos grupos son los siguientes:

- I. Usos del suelo:
- a) H0-0: Habitacional de Densidad Rural.
- **b) H0-00:** Habitacional de Densidad Mínima.
- c) H0: Habitacional de Densidad Muy Baja.
- d) H1: Habitacional de Densidad Baja.
- e) H2: Habitacional de Densidad Media.
- f) H3: Habitacional de Densidad Alta.
- g) H4, CV: Habitacional de Densidad Muy Alta y Condominio Vertical.
- h) CH: Centro Histórico (Zona Patrimonio).
- i) C1S1: Comercios y Servicios de Intensidad Baja.
- j) C2S2: Comercios y Servicios de Intensidad Media.
- k) C3S3: Comercios y Servicios de Intensidad Alta.
- I) UE: Usos Especiales.
- m) SC: Servicios Carreteros.
- n) IL: Industria Ligera.
- o) IM: Industria Mediana.
- p) FA: Fomento Agrícola.
- q) FE: Fomento Ecológico (Forestal).
- r) PE: Preservación Ecológica (Forestal).
- s) EBM: Explotación de Bancos de Material.
- t) ANT: Antenas y Equipos de Transmisión o Retransmisión Remota.
- **u)** A, C1S1, UE, EP, H2: Alojamiento Temporal, Comercios y Servicios de Intensidad Baja, Usos Especiales, Equipamiento Privado y Habitacional de Densidad Media.
- v) AVP: Área Verde Privada.
- w) EP: Equipamiento Privado.
- x) IP: Infraestructura Privada.

II. Destinos del Suelo:

- a) P: Parques y Jardines.
- b) EU: Equipamiento Urbano.
- c) EPP: Espacio Público Peatonal.
- d) I: Infraestructura Pública.

Los objetivos, descripción general y los alcances de cada uno de los grupos de usos y destinos del suelo se presentan en los Anexos B y C, respectivamente de este reglamento, quedando sin efecto las tablas de compatibilidad correspondientes a los Anexos C y E, mismas que se actualizan en el PMDUOET SMA en sus anexos y mapas.

Características para grupos de usos habitacionales

Artículo 28. Los criterios aplicables para cada grupo de uso de suelo habitacional serán los que se determinan en las siguientes tablas; en correspondencia a las expresadas en el PMDUOET SMA:

I. Tabla 1: Pendiente natural del terreno; tipo de suelo; capacidad de cobertura de servicios; densidad de vegetación; superficie y frente de lote; viviendas por hectárea; factores COS, CUS y CAS y niveles máximos aplicables a cada grupo de uso de suelo habitacional.

Grupos de Usos Habitacionales	Pendiente Natural del Terreno %	Tipo de Suelo	Capacidad de Cobertura de Servicios	Densidad de Vegetación	Superficie del lote (m²)	Frente	Viv/Ha	SOO	cus	CAS	Niveles Máximos
a). H0-0: Habitacional de Densidad Rural	Todas	Todo s	Todos	Todos	200m²	10	30	60%	1.5	20 %	2.5
b). H0-00: Habitacional de Densidad Mínima	Todas	Todo s	Todos	Todos	1100m² a más	30	6	20%	0.5	40 %	2.5
c). H0: Habitacional de Densidad Muy Baja	Entre el 12 y el 20% Entre el 8 y el 11.99% Entre el 0 y el 7.99%	 	Baja Media Alta	Alta Media Baja	1100m ² 800m ² 540m ²	20 20 18	6 8 11	50%	1.2 5	25 %	2.5
d) H1: Habitacional de Densidad Baja	Entre el 12 y el 20% Entre el 8 y el 11.99% Entre el 0 y el 7.99%	 	Baja Media Alta	Alta Media Baja	540m² 375m² 300m²	18 15 12	12 16 20	60%	1.5	20 %	2.5
e). H2: Habitacional de Densidad Media	Entre el 12 y el 20% Entre el 8 y el 11.99% Entre el 0 y el 7.99%		Baja Media Alta	Alta Media Baja	300m ² 220m ² 190m ²	12 11 10	21 27 32	60%	1.5	20 %	2.5
f). H3: Habitacional de Densidad Alta	Entre el 12 y el 20% Entre el 8 y el 11.99% Entre el 0 y el 7.99%	 	Baja Media Alta	Alta Media Baja	190m² 144m² 105m²	10 8 6	33 42 57	80%	2	10 %	2.5
g). H4, CV: Habitacional de Densidad Muy Alta y Condominios Verticales	Entre el 12 y el 20% Entre el 8 y el 11.99% Entre el 0 y el 7.99%	 	Baja Media Alta	Alta Media Baja	105m² a más	6	58 62 70	80%	2.8	10 %	3.5
h). CH : Centro Histórico (Zona Patrimonio)	Entre el 12 y el 20% Entre el 8 y el 11.99% Entre el 0 y el 7.99%	 	Baja Media Alta	Alta Media Baja	300m² a más	10	12 16 20	60%	1.2	20 %	2

II. Tabla 2: Tipo de fraccionamiento, tipo de desarrollo en condominio, tipo de lote, y categoría catastral aplicable a cada grupo de uso de suelo habitacional.

Grupos de Usos Habitacionales	Tipo de Fraccionamiento	Tipo de Desarrollo en Condominio	Tipo de lote	Categoria Catastral
a). H0-0: Habitacional de Densidad Rural	Asentamientos Humanos Rurales	Asentamientos Humanos Rurales	Unifamiliar	o del
b). H0-00: Habitacional de Densidad Mínima	Campestre Residencial, Campestre Rústico y Turístico Recreativo-Deportivo	Horizontal Campestre Residencial, Horizontal Campestre Rústico, Horizontal Turístico Recreativo- Deportivo y Conjunto Condominal Horizontal.	Unifamiliar	población, pero dentro del
c). H0: Habitacional de Densidad Muy Baja	Residencial Tipo A y Turístico Recreativo Deportivo.	Horizontal Residencial Tipo A, Horizontal Turístico Recreativo- Deportivo y Conjunto Condominal Horizontal	Unifamiliar	e població población
d) H1: Habitacional de Densidad Baja	Residencial Tipo B y Turístico Recreativo Deportivo.	Horizontal Residencial Tipo B, Horizontal Turístico Recreativo- Deportivo y Conjunto Condominal Horizontal	Unifamiliar	ites del centros de población. lismo. la urbanizada de un centro de ismo. na urbanizada de los centros de po
e). H2: Habitacional de Densidad Media	Residencial Tipo C, Mixto de usos compatibles,	Horizontal Residencial Tipo C y vertical a partir de 24 unidades (condicionado)	Unifamiliar y Plurifamiliar Horizontal y Vertical (condicionado)	entros de p nizada de u ada de los
f). H3: Habitacional de Densidad Alta	Residencial Tipo D, de Habitación Popular, de Interés Social, mixto de usos compatibles y Habitación popular o interés social de más de 1000 viviendas	Horizontal Residencial Tipo D, Horizontal de Habitación Popular, Horizontal de Interés Social y Conjunto Condominal Horizontal y vertical a partir de 24 unidades (condicionado)	Unifamiliar y Plurifamiliar Horizontal y Vertical (condicionado)	de los límites del centros de población. era de la zona urbanizada de un centro de población, pero dentro de nto del mismo. de la zona urbanizada de los centros de población o asentamientos a 2,500 habitantes.
g). H4, CV: Habitacional de Densidad Muy Alta y Condominios Verticales	De interés social, de Habitación popular o interés social de más de 1000 viviendas y Mixto de usos compatibles.	Horizontal Vertical o Mixto de Interés Social y Popular y vertical a partir de 24 unidades.	Unifamiliar y Plurifamiliar Horizontal y Vertical	ano: Fuera ano: Fu crecimie : Dentro nayores
h). CH: Centro Histórico (Zona Patrimonio)	-	Condominio Horizontal menor de 24 unidades (condicionado)	Unifamiliar	1) Rústico: 2) Suburbai área para cr 3) Urbano:

III. Tabla 3: Especificaciones puntuales para la aplicación del tipo de vivienda por lote.

Tipo de Lote	Superficie Mínima del Lote (m²)	Frente Minimo	Área de Unidad Privativa Minima	Clasificación de Vivienda	Estructura de vivienda	Particularidad
Unifamiliar	La que indi grupo de uso correspond	de suelo	45.00m²	Unifamiliar	1viv/lote	-
Plurifamiliar	170.00m²	10.00m	85.00m ²	Dúplex Horizontal	2 vivienda por lote en horizontal	-
Horizontal	255.00m ²	15.00m	85.00m ²	Tríplex Horizontal	3 vivienda por lote en horizontal	-
	105.00m ²	6.00m	45.00m²	13	Dúplex vertical	1vivienda por nivel hasta 2 niveles
Plurifamiliar	210.00m ²	12.00m	45.00m²	Horizontal	Cuádruplex vertical	2 vivienda por nivel hasta 2 niveles
Vertical	105.00m²	6.00m	45.00m²	Vertical	Tríplex vertical	1 vivienda por nivel hasta 3 niveles
	210.00m ²	12.00m	45.00m²	Vertical	Séxtuples vertical	2 vivienda por nivel hasta 3 niveles

Los predios con pendiente mayor al 20% y que justifiquen mediante estudio técnico que pudieran ser susceptibles de desarrollar, se deberán de ajustar a la densidad aplicable mínima o menor conforme a los rangos establecidos en la tabla 1 de este mismo artículo, siempre y cuando la Comisión Técnica Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial a

través de la Unidad Administrativa Municipal en Materia de Planeación de acuerdo a la zona que se trate, dictaminen que las condiciones del predio cumple y se ajusta a los lineamientos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Tratándose desarrollos habitacionales de densidad alta de más de 1000 viviendas, cuya construcción sea tipo dúplex, la superficie mínima del predio será de 170 metros cuadrados, con un frente mínimo de 10 metros y la densidad máxima aplicable será de 62 viviendas por hectárea.

Para los grupos de uso de suelo habitacional de densidad alta (H3), habitacional de densidad muy alta y condominios verticales (H4, CV), determinadas en la Carta Síntesis de Zonificación Secundaria y la Tabla de Compatibilidades del Programa Municipal, con la opinión favorable del Instituto Municipal de Vivienda, de la Unidad Administrativa Municipal en Materia de Planeación, de la Comisión Técnica Municipal y de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y con el propósito de fomentar el acceso a la vivienda popular y de interés social a los habitantes del municipio, que por circunstancias personales, les es prácticamente imposible acceder a la adquisición de una vivienda en el mercado inmobiliario, el ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente cambios de uso de suelo, fraccionamientos y desarrollos en condominio, con superficies y dimensiones de lote menores, siempre y cuando se apeguen a las condiciones mínimas de vivienda digna y además acrediten:

- a) Ser desarrollos certificados por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU) o alguna otra instancia federal de apoyo a la vivienda; o
- b) Ser desarrollos impulsados por Institutos Oficiales de vivienda, ya sea Municipal, Estatal o Federal; o
- Que permita acceso a subsidios o créditos a personas que se encuentran en condiciones económicas que les haga imposible la adquisición de una vivienda regular.

Características para los grupos de usos de suelo diferentes a los habitacionales

Artículo 29. Los criterios aplicables para cada grupo de uso y destino de suelo diferente al habitacional serán los que se determinan en las siguientes tablas; en correspondencia a las expresadas en el PMDUOET SMA:

 Tabla 1: Norma de intensidad; lote por hectárea; lote mínimo, máximo y frente mínimo aplicables a cada grupo de uso de suelo diferente al habitacional.

Grupo de Uso	Norma de Intensidad	Lotes/Ha	Lote mínimo	Lote máximo	Frente minimo
i). C1S1: Comercios y Servicios de Intensidad Baja	Hasta 5 personas activas por predio	25 a 56	105m²	240m²	_
j). C2S2: Comercios y Servicios de Intensidad Media	Hasta 15 personas activas por predio	7 a 25	240m²	1000m²	
k). C3S3: Comercios y Servicios de Intensidad Alta	Más de 20 personas activas	Hasta 6	1000m²	a mas	-
I). UE: Usos Especiales	Hasta 8 personas activas por predio	Hasta 17	350m²	a mas	-
m). SC: Servicios Carreteros	Hasta 15 personas activas	Hasta 4	2,000m ²	a mas	-
n). IL: Industria Ligera	Hasta 100 personas	Producción de 0 a 3 toneladas	1,000m²	a mas	-
o). IM: Industria Media	Hasta 200 personas activas	Producción de 3 a 25 toneladas	3,500m²	a mas	-
p). FA : Fomento Agrícola	Dependerá de la UGAT en la que se encuentre, se permitirán las actividades rurales dedicadas a la siembra, cosecha y almacenaje de productos vegetales.	Hasta 3	3,000m²	a mas	25m

Grupo de Uso	Norma de Intensidad	Lotes/Ha	Lote minimo	Lote máximo	Frente minimo
q). FE : Fomento Ecológico (Forestal)	Dependerá de la UGAT en la que se encuentre (una vivienda por lote, y 5viv/ha, actividades ecológicas, reforestación, aplicación de ecotecnias, adaptación al sitio). categoría catastral suburbana.	Hasta 5	2,000m²	a mas	20m
r). PE: Preservación Ecológica (Forestal)	Actividades de conservación y recuperación de flora y fauna nativa, permitiendo infraestructura no permanente para la prestación de servicios de apoyo e impulso a la recreación y reproducción de especies de la zona.	Hasta 1	10,000m²	a mas	-
s). EBM: Explotación de Bancos de Material	Actividades de aprovechamiento y explotación, las cuales se establecerán su viabilidad para cada caso en particular, mediante acuerdo del Ayuntamiento y previo dictamen de la Comisión Técnica.	_	_	-	-
t). ANT: Antenas y Equipos de Transmisión o Retransmisión Remota	Espacios o áreas en las que se pueden instalar de antenas de Transmisión o retransmisión de cualquier tipo de señal, las cuales se establecerán su viabilidad para cada caso en particular, mediante acuerdo de Ayuntamiento y previo dictamen de la Comisión Técnica Municipal, el Instituto y de la dirección de medio ambiente y Sustentabilidad o en su defecto la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial (SMAOT) o la SEMARNAT y la coordinación de la Dirección de Protección Civil municipal.	-	105m²	a más	-
u). A, C1S1, UE, EP, H2: Alojamiento Temporal, Comercios y Servicios de Intensidad Baja, Usos Especiales, Equipamiento Privado y Habitacional de Densidad Media.	Espacios o áreas para venta y/o renta destinadas para el alojamiento temporal o permanente de la población flotante y en tránsito, permitiendo el desarrollo de la actividad turística con prestación o no de servicio de alimentos. Debiendo contar estos usos con espacios para estacionamiento subterráneo, áreas comunes de descanso, recreación y las que tengan el propósito de lograr el bienestar de las personas que hagan uso del inmueble en que se realiza la actividad.	-	500m²	a más	-
v). AVP: Área Verde Privada	Se aplicarán al menos 9m² por persona	-	-	-	-
w). EP: Equipamiento Urbano Privado	Los criterios de aplicación serán los dispuestos por el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL, según el tipo de equipamiento urbano a gestionar.	-	105m²	a más	-
x). IP: Infraestructura Privada	Son las áreas destinadas a la infraestructura vial privada y cualquier otro tipo de infraestructura privada.	-	105m²	a más	-

II. Tabla 2: Servicios de carga y descarga al interior del predio; tipo de fraccionamiento; tipo de desarrollo en condominio; factores COS, CUS, CAS y niveles máximos aplicables a cada grupo de uso de suelo diferente al habitacional.

Grupo de Uso	Servicios de Carga y Descarga al interior del predio.	Tipo de Fraccionamiento	Tipo de Desarrollo en Condominio	cos	cus	CAS	Niveles Máximos
i). C1S1: Comercios y Servicios de Intensidad Baja	Como máximo camioneta de 1 tonelada	-	-	70%	1.4	15%	2
j). C2S2: Comercios y Servicios de Intensidad Media	Como máximo camioneta de 3 tonelada	-	-	70%	1.4	15%	2
k). C3S3: Comercios y Servicios de Intensidad Alta	Tráiler	Comerciales o de Servicios	Comerciales o de Servicios	70%	1.4	15%	2
I). UE: Usos Especiales	Como máximo camioneta de 3 toneladas	-	-	70%	1.4	15%	2

Grupo de Uso	Servicios de Carga y Descarga al interior del predio.	Tipo de Fraccionamiento	Tipo de Desarrollo en Condominio	cos	cus	CAS	Niveles Máximos
m). SC: Servicios Carreteros	Tráiler	Comerciales o de Servicios	Comerciales o de Servicios	70%	1.4	15%	2
n). IL: Industria Ligera	Si las vías para acceder al predio son regionales o primarias, se podrá utilizar tráiler. En vías secundarias o menores será una camioneta de hasta 3 toneladas.	Industria Ligera	Industria Ligera	80%	1.1	10%	1.37
o). IM: Industria Media	Tráiler	Industria Mediana	Industria Mediana	70%	1	15%	1.42
p). FA: Fomento Agrícola	-	Campestre Residencia, Campestre Rústico, Industria ligera, industria mediana	Horizontal Campestre Residencial, Horizontal Campestre Rústico, Industria ligera, Industria Mediana	10%	0.2	80%	2
q). FE: Fomento Ecológico (Forestal)	-	Campestre Residencia, Campestre Rústico, Industria ligera, industria mediana	Horizontal Campestre Residencial, Horizontal Campestre Rústico, Industria ligera, Industria Mediana	30%	0.6	50%	2
r). PE: Preservación Ecológica (Forestal)	-	-	-	10%	0.2	80%	2
s). EBM: Explotación de Bancos de Material	-	-	-	-	-	-	-
t). ANT: Antenas y Equipos de Transmisión o Retransmisión Remota	-	-	-	-	-	-	-
u). A, C1S1, UE, EP, H2: Alojamiento Temporal, Comercios y Servicios de Intensidad Baja, Usos Especiales, Equipamiento Privado y Habitacional de Densidad Media.	-	-	Horizontal Residencial tipo C, Horizontal Turístico Recreativo- Deportivo, Condominio vertical a partir de 24 unidades	70%	2.45	15%	3.5
v). AVP: Área Verde Privada	-	-	-	-	-	-	-
w). EP: Equipamiento Urbano Privado	-	-	-	70%	2.1	15%	3
x). IP: Infraestructura Privada	-	-	-	-	-	-	-

III. Tabla 3: Norma; lote mínimo y máximo; factores COS, CUS, CAS; niveles máximos y criterios aplicables a los grupos de destinos del suelo.

Destinos del Suelo	Norma	Lote minimo	Lote máximo	cos	cus	CAS	Niv. Max.	Criterios
a). P: Parques y jardines	Son espacios de origen público que deberán contar con mobiliario urbano adecuado, arborización nativa. Dentro de estas áreas se permiten las actividades de reforestación con la implementación obligatoria de vegetación nativa, así mismo es permitido el comercio en puestos fijos, semifijos, ambulantes y eventuales siempre y cuando cuenteen con el permiso correspondiente.							Se deberán implementar sistemas de captación, aprovechamiento e infiltración de agua pluvial al subsuelo.

Destinos del Suelo	Norma	Lote mínimo	Lote máximo	cos	cus	CAS	Niv. Max.	Criterios
b). EU: Equipamiento Urbano Público	Son espacios de origen público y semipúblico que dan posibilidad a la prestación de diversos servicios y actividades comunitarias, en los cuales se podrán hacer acciones de restauración y aprovechamiento. Los criterios de aplicación serán los dispuestos por el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL. La disposición espacial de las áreas de equipamiento urbano deberán tener acceso directo hacia vía pública	105m²	a mas	70%	2.1	15%	3	Se deberá solventar el espacio de cajones de estacionamiento de manera subterránea sobre el área de desplante estipulada por el Reglamento, en ningún momento se podrá desplantar fuera de dicha área (COS)
c). EPP: Espacio Público Peatonal	Son las áreas de origen público y semipúblico destinadas al desplazamiento peatonal, conformadas por vialidades peatonales, andadores, plazas públicas, banquetas, senderos, portales, cruces peatonales, callejones, puentes peatonales a nivel o desnivel, caminos, etc.							Queda prohibida su obstrucción con cualquier tipo de elemento o estructura fija, semifija o sobrepuesta.
d). I: Infraestructura vial pública	Son las áreas de origen público destinadas al desplazamiento vehicular, conformadas por vialidades regionales, primarias, secundarias, colectoras, locales, calles cerradas, callejones, caminos, etc.							Se deberán implementar pavimentos con materiales permeables

Artículo 33. Los usos de suelo a desarrollarse en lotes o predios que requieran el estudio técnico para evaluación de impacto urbano, evaluación de impacto vial y manifestación de impacto ambiental, serán los clasificados como:

...

Artículo 35. El Municipio llevará a cabo el control del desarrollo urbano a través de:

- I. La constancia de factibilidad;
- II. El dictamen de restricciones urbanísticas;
- III. El permiso de uso de suelo;
- IV. El dictamen de impacto urbano;
- V. La evaluación de compatibilidad; y
- VI. La licencia de alineamiento y número oficial.

. . .

Artículo 38. ...

l. ...

II. Croquis de localización del predio en donde señale los predios colindantes refiriendo los usos con que cuentan a la fecha de la solicitud, además de las calles de la zona en que se ubica.

III. ..

IV. ..

V. ..

VI. Copia fotostática del recibo que demuestre encontrarse al corriente en el pago de pago predial.

VII. Copia del alineamiento y número oficial;

VIII. Plano impreso y en medio digital extensión dwg del plano topográfico en coordenadas UTM WGS 84;

Sección Primera Bis Dictamen de Restricciones Urbanísticas

Artículo 42 BIS. La Unidad Administrativa Municipal en Materia de Planeación, con base en los resultados de las sesiones y trabajos de la Comisión, emitirá un dictamen de restricciones urbanísticas en el que se establezcan las modalidades, limitaciones y restricciones, temporales o definitivas, de índole económico, ambiental, de movilidad urbana, infraestructura pública, equipamiento urbano, servicios públicos, seguridad pública la imagen urbana, patrimonio natural, cultural, urbano y arquitectónico y protección civil que se deriven de los Programas Municipales y demás instrumentos de planeación.

El dictamen de restricciones urbanísticas deberá ser obtenido por el solicitante previamente a la solicitud del permiso de uso de suelo correspondiente y será parte integrante del mismo.

El incumplimiento por parte de los solicitantes de las restricciones establecidas en el dictamen dará lugar al inicio de los procedimientos administrativos que procedan y a la imposición de la sanción consistente en la suspensión de actividades y sanción económica de correspondiente.

El dictamen previsto en este artículo se emitirá conforme a los Lineamientos que al efecto emita la Comisión, con la aprobación del Presidente Municipal.

Sección Segunda Permiso de Uso de Suelo

Artículo 43. Permiso de uso de suelo es aquél expedido por la unidad administrativa en materia de administración sustentable del territorio competente, en el que, con base en el dictamen de restricciones y en las consideraciones de la unidad responsable, se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con el Programa Municipal.

Artículo 45. ...

- I. Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos predominantes o compatibles establecidos en el Programa Municipal vigente, sólo se requerirá la solicitud respectiva en el formato autorizado, a la que se le anexarán los siguientes documentos:
 - a) ...
 - b) ...
 - El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el inmueble, así como los usos actuales de los colindantes inmediatos;
 - d) Los documentos que acrediten el cumplimiento del dictamen de restricciones urbanísticas;

II. ...

Artículo 51 BIS. El Ayuntamiento podrá autorizar la reasignación de densidad, dentro de la zona urbana, para los desarrollos y fraccionamientos que cuenten con permiso de uso de suelo habitacional y que presenten las condiciones óptimas y favorables de consolidación de zona en que se ubique, evitando causar conflictos ambientales, económicos, sociales o urbanísticos, siempre y cuando la dotación de servicios mediante la infraestructura instalada y planeada para dicha zona así lo permita y los organismos operadores así lo certifiquen.

El interesado deberá presentar, ante la Unidad Administrativa Municipal en Materia de Planeación, la solicitud de reasignación y un nuevo estudio técnico para evaluación de compatibilidad en el que se sustente la solicitud en cuestión.

La Comisión Técnica Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial, evaluará la solicitud y el estudio técnico.

Para emitir el dictamen correspondiente, la Comisión Técnica Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial deberá contar con las factibilidades y/o certificaciones de los organismos operadores.

Cuando la Comisión Técnica Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial determine que es procedente autorizar la reasignación de densidad solicitada, turnará su dictamen a la Comisión del Ayuntamiento competente quien, en su caso, someterá su dictamen a la aprobación del Ayuntamiento.

Si el Ayuntamiento autoriza la reasignación se emitirá la autorización correspondiente y la Unidad Administrativa Municipal en materia de Planeación iniciará los procedimientos para registrar y actualizar las cartas síntesis y de zonificación secundaria del PMDUOET cuando así resulte procedente;

Artículo 52. La presentación de los estudios técnicos para la evaluación de compatibilidad, serán obligatorios para todos los desarrollos y proyectos de cambio de uso de suelo y usos condicionados, a fin de sustentar técnica y funcionalmente su viabilidad e inserción en el territorio municipal, fundamentando ampliamente la compatibilidad pretendida para los casos en que se requiera generar cambios de uso de suelo o modificación de densidades.

Sección Segunda BIS Dictamen de Evaluación del Impacto Urbano

Artículo 54 BIS. La Unidad Administrativa Municipal en materia de Planeación, con base en los resultados de las sesiones y trabajos de la Comisión y previamente a la autorización de la traza por parte de la unidad administrativa competente, con base en el estudio técnico presentado por le promovente emitirá un dictamen de impacto urbano en el que se identifiquen y evalúen los efectos urbanos que generan los permisos, licencias y autorizaciones de los usos y destinos del suelo, los proyectos de diseño urbano y las obras que, derivadas de éstos, se ejecuten en el municipio, indicando de manera integrada las medidas y

El dictamen de impacto urbano deberá ser obtenido por el solicitante previamente a la solicitud de autorización de la traza correspondiente.

El dictamen previsto en este artículo se emitirá conforme a los Lineamientos que al efecto emita la Comisión, con la aprobación del Presidente Municipal.

Sección Segunda TER Contribución de Impacto Urbano

Artículo 54 TER. Las personas físicas o morales que realicen la primera acción urbanística, en los términos del artículo 3°, fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y del presente reglamento realizarán las aportaciones a que se refiere el artículo 39 de la Ley de Ingresos para el Municipio de San Miguel de Allende.

Artículo 54 QUÁTER. Esta contribución de mejora será exigible desde la emisión del dictamen de congruencia que determina la relación de densidad habitacional generada conforme a lo detallado en la Tabla de Normatividad Técnica Secundaria de Usos de Suelo que, como Anexo forma parte de este reglamento y se actualizará mediante convenio con relación a los siguientes valores por cada lote o unidad privativa generada:

CLAVE	DESCRIPCIÓN	TARIFA
H3, H4 y CV	DENSIDAD ALTA, MUY ALTA Y	\$ 200,000.00
	CONDOMINIOS VERTICALES	
H2	DENSIDAD MEDIA	\$ 120,000.00
H1, H0 y H0-00	DENSIDAD BAJA, MUY BAJA Y MÍNIMA	\$ 100,000.00

Previamente a la autorización de la traza, el solicitante suscribirá un convenio con el Ayuntamiento para cubrir las aportaciones a que se refiere el artículo anterior, a efecto de atender los impactos urbanos derivados de la densidad habitacional generable, conforme a la tabla señalada en el párrafo anterior en relación a la aplicación de la normatividad técnica secundaria.

Artículo 54 QUINQUIES. Lo recaudado por este concepto se aplicará íntegramente a la ejecución y mantenimiento de equipamiento urbano, de infraestructura urbana y de los servicios vinculados que requieren ser compensados, así como en los rubros siguientes:

- a) Recalibraje de infraestructura de uso público;
- b) recuperación de espacios públicos; y
- c) parques, centros comunitarios y mercados.

Asimismo y de manera complementaria las anteriores podrán destinarse recursos a la realización de las acciones siguientes:

- I.- Analizar o estudiar las potenciales estrategias o modificaciones que pudieran implicar las obras públicas de equipamiento urbano realizadas y aquéllas que se pretendan ejecutar;
- II.- Realizar las acciones de prevención, mitigación o compensación a cargo de la administración pública municipal, en caso de incumplimiento del particular, que se determinen en los dictámenes que corresponda;
- III.- La atención parcial o total de aquellas alteraciones o afectaciones al ambiente y sobre el aprovechamiento de recursos naturales, de conformidad a los resolutivos correspondientes;
- IV.- La atención y mitigación parcial o total de los impactos que sobre la suficiencia, pertinencia, actualización y capacidad de la infraestructura vial se determine, conforme a lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

La planeación y ejecución de las medidas de que se trate deberán efectuarse de conformidad a los principios urbanísticos señalados en el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y procurando la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible determinados en la Tercera Conferencia de Naciones Unidas para la Vivienda y el Desarrollo Urbano.

Art. 54 SEXIES. Las contribuciones a que se refiere este artículo no podrán ser pagadas en especie, no generarán distinción alguna en la relación de los particulares con la administración, ni compromiso alguno de ésta en el sentido de compensar de forma alguna al interesado.

Artículo 54 SEPTIES. Los proyectos que se realicen a través, o en asociación con, el Instituto Municipal de Vivienda, quedan exentos de la contribución a que se refiere este capítulo, así como aquellos proyectos destinados a la provisión de vivienda social para las personas nacidas en el municipio de San Miguel de Allende o que cuenten con cinco años de residencia en el mismo, acreditados conforme a la legislación aplicable.

Artículo 54 OCTIES. El solicitante deberá cumplir con los pagos de la contribución en los plazos que se establezcan en el convenio a que se refiere el artículo 54 QUÁTER de este Reglamento.

La falta de cumplimiento de las obligaciones derivadas del convenio, darán lugar a las sanciones y penas previstas en el propio convenio conforme a la legislación aplicable.

Artículo 56. ...

En todo caso, el procedimiento de evaluación de compatibilidad incorporará las resoluciones del dictamen de impacto urbano y, en su caso, la opinión del Comité Técnico.

Artículo 59. ...

...

Solo podrá autorizarse un número oficial y/o alineamiento por cada vivienda unifamiliar. En caso de que en un solo predio existan fracciones que tengan autorizados diferentes usos de suelo, cada uno de ellas deberá contar con un número oficial cuya designación se formará con el número oficial exterior y letras o números consecutivos.

Artículo 60. ...

I. ...

a. .

b. ..

- c. Copia fotostática del recibo que demuestre encontrarse al corriente en el pago de pago predial.
- d. En el caso que el propietario no firme la solicitud, el documento con el que acredite la personalidad, conforme al Código Civil del Estado de Guanajuato;
- II. Cualquier predio menor, o igual a 1000 m2, pero de acuerdo a su ubicación establecida en el Programa Municipal:

a. ... b. ...

C. ..

- d. Copia fotostática del recibo que demuestre encontrarse al corriente en el pago de pago predial.
- e. Croquis de localización del predio, referida a los números de predios colindantes, además de las calles de la zona en que se ubica, y en el caso de que no existan estas referencias deberá presentar levantamiento topográfico, señalando líneas de energía, caminos y cualquier otro elemento que le dé acceso o que le genere limitantes, dicho levantamiento deberá ser referido a coordenadas UTM WGS 84 y en caso de que el predio este muy accidentado o existan accidentes naturales, deberá indicar las curvas de nivel correspondientes.

III.

a. ...

b. ...

- d. Copia fotostática del recibo que demuestre encontrarse al corriente en el pago de pago predial.
- e. Levantamiento topográfico, señalando líneas de energía, caminos y cualquier otro elemento que le dé acceso o que le genere limitantes, dicho levantamiento deberá ser referido a coordenadas UTM WGS 84, y en caso de que el predio este muy accidentado o existan accidentes naturales, deberá indicar las curvas de nivel correspondientes.
- f. Se deroga.
- IV. Contar con el visto bueno o la delimitación de zona, expedidos por las autoridades federales o estatales competentes, cuando el predio colinde o esté afectado por un predio de propiedad federal o estatal;

Artículo 106. Las compatibilidades de los grupos de uso dentro de las zonas y corredores serán los marcados en la Tabla de Usos de Suelo, que figura como Anexo E de este reglamento.

Las condicionantes de localización y proyecto se establecerán en la Tabla de usos y destinos del suelo, que figura como Anexo F, bajo los conceptos de carácter ambiental, operatividad urbana, movilidad o riesgo.

Artículo 108. Sólo se autorizarán usos de suelo habitacional de densidad alta, a partir de H3, cuando se soliciten con base en proyectos de construcción de viviendas bajo el régimen de propiedad en condominio.

Cuando se pretenda desarrollar un uso del suelo habitacional plurifamiliar para renta o de venta, el proyecto deberá ceñirse a las características previstas en la normatividad para condominios que se establecen en este reglamento y en el Código Territorial; el mismo procedimiento se seguirá para cualquier otro uso no habitacional y que sea susceptible de constituirse en régimen de condominio.

Artículo 112. Las normas para establecer el número y ubicación de los cajones de estacionamiento serán las siguientes:

I.- ... II.-III.- ...

IV.- Los cajones de estacionamiento, así como el área para llevar a cabo las maniobras de carga y descarga, deberán localizarse dentro de los lotes. Se exceptúan los inmuebles en los que, por su importancia histórica o monumental, no sea posible. En este caso deberán contar con instrumentos contractuales celebrados con estacionamientos públicos autorizados y verificados conforme a la legislación aplicable para cumplir con el requisito o bien deberá contar con autorización, mediante acuerdo del Ayuntamiento, para la utilización de la vía pública en los horarios y bajo las condiciones que éste le señale, previo dictamen de la unidad administrativa competente.

V.- ...

Artículo 119. ...

...

Quedan exceptuados del permiso de construcción, las obras señaladas en el artículo 375 del Código Territorial. En el caso de cercado se deberá dar aviso a la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, presentando deslinde del predio. Para la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, se deberá realizar el trámite correspondiente en los casos de inmuebles catalogados como monumento histórico.

No se expedirán permisos para construir en fracciones o lotes provenientes de división de inmuebles no autorizadas o que violen cualquier disposición del Código Territorial o de este reglamento, o que no cuenten con Escritura Pública o Título de Propiedad debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 120, ...

I. ... II. ...

IV. Las limitaciones, condicionantes y modalidades en materia de vialidades urbanas y áreas verdes que se establezcan en el Programa Municipal y las que se deriven de los dictámenes de restricciones urbanísticas o de impacto urbano que corresponda.

V.			
Artículo 1	23		
	III.	 	
		I) Se deroga.	

V. Para cimentar o bardear un terreno se requiere sólo cumplir con lo dispuesto en los incisos a), b), c) y d) de la fracción II. Cuando existan edificaciones aledañas al predio, deberá presentar un registro fotográfico y una evaluación por un perito en la materia.

Artículo 143. ...

m) Se deroga.

IV. ...

- Escuelas, mercados, centros comerciales, cines, teatros, auditorios, iglesias, restaurantes, centros nocturnos, bares, salones de fiestas, centros de reunión y cualquier otro uso que implique la concentración de un número considerable de personas, así como los usos especializados señalados en la fracción III del artículo 123;
- II. ... III

Artículo 148. Para el ejercicio de las facultades y el cumplimiento de las funciones en materia de asistencia social, el Ayuntamiento, designará un cuerpo de peritos responsables de obra, que auxiliará directamente a la Dirección de Desarrollo Urbano o a la Dirección de Patrimonio y cuya función específica será la de proporcionar asistencia técnica a los ciudadanos que carezcan de los medios económicos para utilizar los servicios de un perito responsable de obra.

Artículo 151. ...

. . .

El trámite y la obtención de la inscripción en el registro a que se refiere este artículo no podrá condicionarse, en forma alguna, a la afiliación a cualquier organización, colegio o cámara.

Artículo 152. Son requisitos para obtener el registro como perito:

I.
a) Ser profesionista en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil, u otra equivalente, con experiencia en la materia acreditada en los términos del segundo párrafo del artículo anterior;
II.
II.

- a) ..
- b) .
- c) Contar, cuando menos, con tres años de práctica profesional en la construcción, contados a partir de la fecha de expedición de la cédula profesional, dos de ellos en el Municipio, así como la capacitación requerida para la especialidad que, en su caso, se pretenda desempeñar, acreditadas ante la Dirección competente en los términos dispuestos en el segundo párrafo del artículo 151 de este reglamento; y
- d) Realizar le pago de derechos correspondiente.
- e) ...
- f) Manifestar su conformidad en otorgar una fianza equivalente al 10% del presupuesto estimado para cada una de las obras bajo su responsabilidad para garantizar las responsabilidades derivadas del incumplimiento de este reglamento o de la normativa aplicable:

Artículo 153. Se deroga.

Artículo 154. Se deroga.

Artículo 155. Se deroga.

Artículo 166. ...

En los muros de fachadas que colinden o que se aprecien desde la vía pública deberá existir el predominio del macizo sobre el vano. Todos los vanos deberán ser en sentido vertical, sin que la proporción de la altura exceda 1/3 de la altura total de cada nivel; en caso de dobles alturas se considerará la medida de cada nivel por separado.

. . .

Artículo 167. ...

I. ... II. ... III. ...

 No se permitirá la habilitación de azoteas como terrazas para operar giros de centros nocturnos, ni como espacios para fiestas;

- VI. Las azoteas que cuenten con autorización de terrazas para uso de restaurante-bar o algún otro uso, en ningún caso podrán colocar macetas, macetones, protecciones de herrería ni otro elemento y/o material sobre los pretiles de la misma; los elementos de protección que aprueben las direcciones deberán estar colocados a una distancia mínima de 0.10 metros de la orilla interior del mismo.
- VII. Las azoteas que cuenten con autorización de terrazas para uso de restaurante-bar o algún otro uso, en ningún caso la iluminación podrá ser de mayor intensidad a la de la Calle de su ubicación, y el tipo de iluminación deberá ser mediante de luz incandescente (luz cálida) sin que exista una distancia menor a 5 metros entre luminarias y estas no podrán fijarse en fachada, ni colocarse en alineamiento paralelo con la misma, ni con la línea de restricción de 0.10 metros del pretil señalado en la fracción VI del presente artículo;

- VIII. Queda prohibida la utilización de música en vivo utilizando amplificadores de sonido de cualquier tipo, música de aparatos de reproducción y emisión de sonidos que rebase los 55 decibeles en las azoteas que cuenten con autorización de terrazas para uso de restaurante-bar o algún otro uso;
- IX. En las azoteas quedan prohibidos los muros ciegos desplantados dentro del inmueble, cercados de malla ciclónica, así como la instalación de otros elementos de cualquier índole que causen impactos visuales negativos a propiedades o vías públicas colindantes;
- X. Las azoteas que cuenten con autorización de terrazas para uso de restaurante-bar o algún otro uso, en ningún caso podrán tener sombrillas de colores distintos al verde obscuro o caqui; para su instalación deberán contar con permiso por escrito por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial o de la Dirección de Patrimonio Cultural y Planeación Sustentable de acuerdo a la ubicación del inmueble;

Artículo 170. A partir del nivel en que se desplantan los pisos de un edificio se deberán considerar a los factores CAS, COS y CUS señalados en los artículos 28 y 29 para determinar las superficies libres de cada predio y que podrán ser destinadas a patios o áreas verdes que sirvan para dar iluminación y ventilación a las distintas áreas, sin que dichas superficies puedan ser techadas parcial o totalmente con corredores, pasillos, domos, marquesinas o escaleras.

Artículo 181. ...

En todos los casos, las edificaciones con uso habitacional deberán contar, como mínimo, con dos espacios de estacionamiento por cada lote o unidad de vivienda, dentro de la propiedad.

Artículo 255. ...

...

- VI. Vehículos, estructuras móviles o fijas, con vallas publicitarias que se instalen o encuentren en espacios públicos de la zona centro, en la zona declarada patrimonio, definidas por los ordenamientos de planeación municipal, reglamentos, declaratorias o determinaciones del H. Ayuntamiento;
- VII. Adición a anuncios autorizados tales como: cartulinas, pizarras, listones, cuerdas, objetos lumínicos, reflejantes, móviles de cualquier material, botargas, inflables, lonas, bloques de cualquier material, mojigangas, esculturas, prendas u objetos propios del giro, incluyendo objetos o artefactos que arrojen cualquier tipo de sustancia hacia la vía pública.

Artículo 275. El texto de los anuncios deberá redactarse en idioma español con sujeción a las reglas de la gramática, no pudiendo emplearse palabras de otro idioma, salvo que se trate de dialectos nacionales o nombres propios.

El anuncio deberá incluir únicamente el nombre o razón social de la empresa y el principal giro comercial; en el caso de giros que cuenten con marca registrada, podrán adicionar la misma, sin eslogan comercial, sobre una tercera parte del anuncio que sea factible de autorización conforme a la zona de que se trate.

No se autorizará publicidad que utilice palabras que resulten ofensivas, despectivas, peyorativas o discriminatorias.

Artículo 324. Los estudios, dictámenes de restricciones, de congruencia, de impacto urbano, acuerdos y demás instrumentos necesarios para autorizar los fraccionamientos, desarrollos en condominios, divisiones, modificaciones de traza, de áreas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto en el Programa Municipal, y cumplir con los requisitos que señala el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable.

. . .

. . . .

Artículo 325. Para el otorgamiento de los permisos a que se refiere este Título, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a las zonas de que se trate, deberán tomar en cuenta:

I.- Los resolutivos de los dictámenes de restricciones urbanísticas de congruencia y de impacto urbano correspondientes;

II.- ...

Artículo 326. Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los desarrollos y sus entornos, se sujetarán a los resolutivos del dictamen de restricciones urbanísticas, del dictamen de congruencia y al dictamen de impacto urbano, así como a las normas técnicas establecidas por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona de que se trate, la Dirección de Obras Públicas Municipales y a los organismos operadores correspondientes en relación a:

I. ...

Artículo 327. En todos los fraccionamientos y desarrollos en condominio se deberá asegurar su correcta integración a las redes de infraestructura pública y de comunicación vial conforme al dictamen de restricciones, al dictamen de congruencia y al dictamen de impacto urbano correspondientes y a las disposiciones de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona de que se trate.

Artículo 329. Las vialidades y andadores de los desarrollos se construirán de acuerdo con lo previsto en este reglamento, en el dictamen de restricciones urbanísticas, dictamen de congruencia y en las normas técnicas aplicables, y sus características estarán determinadas por la función y nivel de servicio de cada una de ellas, conforme a la siguiente clasificación:

I. ...

Artículo 331. El diseñó de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial primaria y secundaria existente y la establecida en el Programa Municipal, así como en el dictamen de restricciones urbanísticas, en el dictamen de congruencia en su caso y en las condiciones y limitaciones establecidas en la constancia de factibilidad y en el permiso de uso del suelo.

Artículo 337. ...

l. ... II. ...

III. ...

IV. ... V. ...

VI. ...

VII. Unidad Administrativa Municipal en Materia de Planeación: regularán la escala de las manzanas y desarrollos en condominio, así como la estructura vial del desarrollo y el entorno haciendo respetar en todo momento las limitaciones, restricciones y propuestas de vialidad marcadas en el Programa Municipal.

Para este propósito, la Comisión integrará las directrices correspondientes en el dictamen que corresponda.

...

Artículo 341. Cuando en la zona se presente o exista la posibilidad de fallas geológicas, será necesario presentar un estudio de geotecnia para garantizar la seguridad y factibilidad del desarrollo. Dicho estudio será sometido a la consideración de la Comisión para la emisión del dictamen correspondiente.

Artículo 342. Para la aprobación de cualquier desarrollo será necesario presentar un estudio de mecánica de suelos, para determinar las características del suelo y sustentar la estructura de las vialidades. Dicho estudio será sometido a la consideración de la Comisión para la emisión del dictamen correspondiente.

Artículo 343. En todo desarrollo de fraccionamientos o condominios será necesaria la resolución aprobada por las dependencias en materia de ecología y protección al ambiente municipal, estatal y/o federal, según el ámbito de su competencia, conforme a la normatividad aplicable. Las autorizaciones correspondientes serán consideradas por la Comisión para la emisión del dictamen correspondiente.

Capítulo II División de inmuebles

Artículo 344. El permiso de división es aquél que otorga la Dirección de Desarrollo Urbano o por la Dirección de Patrimonio, de acuerdo a la zona de que se trate, para la partición de un inmueble en un máximo de nueve fracciones, de conformidad con el Programa Municipal y siempre que para el acceso a las partes resultantes no se requieran vialidades urbanas, ni servidumbres de paso, ni obras de urbanización, dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura o de servicios públicos, en la zona de su ubicación que sean consecuencia de la división.

Para el caso de recibir solicitudes de división de un inmueble mayores a nueve fracciones, el caso deberá encauzarse a un proceso de trámite de fraccionamiento y/o desarrollo en condominio.

Artículo 345. Para obtener el permiso de división y/o fusión de predios, el interesado deberá presentar la solicitud por escrito ante la Dirección de Desarrollo Urbano o ante la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona de que se trate, con los siguientes requisitos:

- I. Copia(s) de la(s) escritura(s) pública(s) de propiedad, inscrita(s) en el Registro Público de la Propiedad;
- II. ...
- III. Certificado(s) de libertad de gravámenes actualizado(s);
- IV. Constancia(s) de apeo y deslinde, en caso de que se requiera;
- V. Certificación(es) de clave(s) catastral(es) y/o número(s) de cuenta(s) predial(es) del (los) inmueble(s);
- VI. Plano del levantamiento, firmado por profesionista de la rama de la topografía que cuente con cédula expedida por la Dirección de Profesiones de la Secretaria de Educación Pública, debiendo contener el plano las vialidades urbanas colindantes, la infraestructura pública existente y la propuesta de división y/o fusión, garantizando debidamente el acceso a los predios resultantes, servidumbre de paso a los predios resultantes de una división de predios urbanos; incluyendo cuadro constructivo con coordenadas UTM WGS 84 acompañado de formato digital en archivo dwg.

VII.	La constancia de suficiencia del servicio público de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de
	Electricidad, tratándose de inmuebles urbanos y suficiencia de agua potable y alcantarillado expedida por el
	SAPASMA, tratándose de predios Urbanos; para el caso de zonas urbanas de localidades que cuentan con
	comité de agua potable, deberán presentar documento expedido por dicho comité en el que conste la
	suficiencia de servicio de aqua potable y en su caso drenaje sanitario, y

VIII. ...

Artículo 348. Para el otorgamiento del permiso de división de inmuebles, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, deberán considerar la zona de ubicación del inmueble en el Programa Municipal, así como la resolución positiva que emita la Comisión. Los lotes resultantes se ajustarán al uso previsto en el Programa conforme a la Constancia de Factibilidad con su respectivo dictamen en materia de restricciones. Cualquiera que fuere la extensión del inmueble, deberá cumplir las siguientes condiciones:

l. ...

Artículo 349. Además de lo previsto en el artículo 344 de este reglamento, no se autorizará la división de predios urbanos o rústicos en los siguientes casos:

I. ...

Artículo 358. Los fraccionamientos residenciales podrán ser de tipo A, B, C ó D, y deberán tener como mínimo las siguientes características:

IV.

Fraccionamientos residenciales tipo D: son aquéllos designados con uso de suelo habitacional con densidad alta H3, y cuyas características se detallan en la Tabla 3 denominada Especificaciones puntuales para la aplicación del tipo de vivienda por lote, contenida en el artículo 28 de este Reglamento.

Artículo 385. ...

l. ...

II. ...

III. ...

IV. El número de cajones de estacionamiento será en proporción de 2.0 unidades por vivienda como mínimo, y sus dimensiones mínimas serán de 2.30 metros de ancho por 5.00 metros de largo en batería y de 2.30 metros de ancho por 5.50 metros de largo en cordón;

V. ...

Artículo 387. Las construcciones dúplex, tríplex y los desarrollos en condominio habitacionales, deberán sujetarse al régimen de propiedad en condominio y cumplir con lo dispuesto en este reglamento, en los dictámenes correspondientes y en las demás disposiciones aplicables.

Artículo 435. La Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona de que se trate, podrán autorizar la modificación solicitada siempre que cuente con el dictamen positivo de la Comisión y, en su caso, se suscriba el convenio para el pago de la contribución de mejora correspondiente, y que:

I. ...

Artículo 452. ...

I. ...
II. ...
IV. ...
VI. ...
VIII. ...
VIII. ...
VIII. ...
IX. ...

XI. Respetar las restricciones que se determinen en el dictamen correspondiente.

Artículo 486. ...

X.

- Amonestación;
- II. Suspensión temporal de la inscripción como perito, conforme a lo establecido en el artículo 159; y
- III. Cancelación del registro como perito, conforme a lo establecido en el artículo 162.

TRANSITORIOS

PRIMERO: Las reformas, adiciones y derogaciones a que se refiere este acuerdo del Ayuntamiento entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato.

SEGUNDO: Se exceptúan de lo previsto en el artículo 344, los casos de divisiones donde, a la entrada en vigor de esta disposición, los inmuebles ya se encuentren habitados para el solo efecto de la regularización social de los predios.

TERCERO: Los proyectos inmobiliarios que hubieran obtenido el Permiso de Urbanización o Edificación, según corresponda, antes de la entrada en vigor de la presente reforma, deberán actualizar la determinación del impacto urbano que generan y suscribir el convenio previsto en esta Sección. Para esos casos, durante el ejercicio fiscal 2020, se otorgará el beneficio de cubrir el equivalente al 10% de total de la contribución de mejora que corresponda por cada lote o unidad privativa.

CUARTO: La Comisión deberá someter a la aprobación del Presidente Municipal los Lineamientos para su funcionamiento y para la emisión de sus resoluciones y dictámenes en un plazo máximo de 15 días a partir de la publicación del presente acuerdo.

Por tanto, con fundamento en lo dispuesto en 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 el debido cumplimiento.

Dado en la residencia del Honorable Avuntamiento de San Miguel de Allende, Guanajua de 100 10 de mes de febrero de 2020.

Luis Alberto Villarrea) García Presidente Municipal

> Lesús Contano González Rodríguez Secretario de Gobjerno y Ayuntamiento

Luis Alberto Villarreal García, Presidente Constitucional del Municipio de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato: a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117, fracción I, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción I, inciso b), 236, 237, 238, 239 fracción IV y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en Sesión Ordinaria número XXIII, de fecha 24 de junio de 2019, aprobó el siguiente

ACUERDO:

ÚNICO.- La modificación al artículo 359 fracción II, del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Gto, esto con fines de facilitar el proceso de entrega- recepción de los fraccionamientos de interés social, para quedar de la siguiente manera:

Fraccionamientos de habitación popular e interés social de urbanización inmediata.

Artículo 359. En los fraccionamientos de habitación popular o interés social cuyo proceso constructivo sea de urbanización inmediata, tendrán las siguientes características:

1. ...

II. Las calles locales, deberán tener una sección mínima de 12.00 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, debiéndose destinar 0.60 metros para franja jardineada o arriates;

Transitorios

Único.- La presente modificación entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Por tanto, con fundamento en lo dispuesto en 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 el debido cumplimiento.

Dado en la residen¢la/de/ Ayuntamiento de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato a los 02 días del mes

iulio del año 20**1**9.

/iliarreal García /luni¢ipal.

> nzalo González Rodríguez de Gobierno y Ayuntamiento.

Luis Alberto Villarreal García, Presidente Constitucional del Municipio de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 "fracción I, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción I, inciso b), 77 fracciones I y VI, 236, 237, 238, 239 fracción IV y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en Sesión Ordinaria número XII de fecha 21 de enero de 2019, aprobó el siguiente:

ACUERDO:

ÚNICO.- La reforma del Reglamento del código territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, consistente en la modificación del articulo 43 Bis correspondiente al uso de suelo específico.

Lo anterior para establecer las bases y características que deberán observarse para el trámite y obtención del uso de suelo específico y facilitar el cobro que por tal concepto se encuentra regulado en el artículo 22 fracción XIV de la Ley de Ingresos para el municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato para el ejercicio fiscal 2019.

REFORMA:

Uso de Suelo Específico

Artículo 43 Bis.- Se deberá de tramitar y obtener de la Unidad Administrativa Municipal en materia de desarrollo urbano competente, permiso de uso de suelo especifico, cuando se desarrolle el arrendamiento de casas, departamentos, edificios, fincas, ranchos o cualquier denominación que se le dé a los recintos, siempre y cuando sea por temporadas menores a 30 dias naturales.

El uso de suelo específico se divide en dos tipos:

- 1.- Arrendamiento total del inmueble, sin distinguir el número de habitaciones
- II.- Arrendamiento parcial del inmueble
- 1. Serán objeto de uso de suelo especial aquellos inmuebles que oferten para arrendamiento de tres habitaciones en adelante.
- 2. Las habitaciones serán como máximo para cuatro ocupantes, si fuere habitación de mayor cantidad de ocupantes, aunque fuere una sola, serán objeto de uso de suelo específico.

Este permiso tendrá una vigencia anual. La Unidad Administrativa Municipal en materia de desarrollo urbano, unilateralmente podrá imponer el uso de suelo a que se refiere este artículo, en aquellos recintos que se detecte estén prestando dichas actividades.

La autoridad en materia de protección civil determinará las medidas de seguridad que deberán implementarse en los inmuebles objeto del presente artículo

Transitorios

Único.-La presente reforma entrará en vigor al dia siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato.

Por tanto, con fundamento en lo dispuesto en 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 el debido cumplimiento.

Dado en la residencia del Hónorable Ayuntamiento de San Miguel de Allende, Guanajuato a los 25 días del mes

Luis Alberto Villar eal García Presidente Municipal

> Jesús Gonzalo González Rodriguez Secretario de Gobierno y Ayuntamiento

PRESIDENCIA MUNICIPAL - SAN MIGUIEL DE ALLENDE, GTO.

El C. Lic. Jesús Gonzalo González Rodríguez, Presidente Municipal Interino de San Miguel de Allende, Guanajuato, a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción XII de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción IV incisos f), q), h), j), 77 fracciones I y VI, 236, 238, 239 fracción IV, y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en sesión Extraordinaria número LXVII, de fecha 24 de octubre de 2017, aprobó el siguiente:

ACUERDO:

ÚNICO: La reforma al Reglamento del Código Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende. Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, Número 35, Segunda Parte, de fecha 01 de marzo de 2016, consistente en la modificación a los artículos 28 y 29, para quedar conforme a lo siguiente:

TÍTULO PRIMERO **DISPOSICIONES GENERALES**

(...)

Características para grupos de usos habitacionales

Artículo 28. Las densidades aplicables; dimensiones mínimas para divisiones para cada grupo de usos habitaciones; y factores COS, CUS y CAS, serán las siguientes:

Densidades aplicables y dimensiones mínimas para divisiones en zonas urbanas:

Grupos de usos Habitacional es	Norma de Intensida d	Pendient e Natural del Terreno %	Tipo de Suel o	Capacida d de Cobertur a de Servicios	Densidad de Vegetació n	Densida d Aplicabl e	Sup. del lote (M2)	Fre n te	Dimension es mínimas para divisiones en zonas urbanas
I. Habitacional de densidad mínima	Menos de 50 habitantes por hectárea	Todas	Todos	Todos	Todos	Menos de 50 habitantes por hectárea	1800 M2	30	1250 m2 con 25 metros lineales de frente
II. Habitacional rural	Hasta 150 habitantes por hectárea	Todas	Todos	Todos	Todos	Hasta 150 habitantes por hectárea	Nota En el casco de casco de población rural la superficie será la prevista para el grupo VI. Habitacion al de densidad alta	12	360 m2 con 12 metros lineales de frente Nota En el caso de casco de población rural la superficie será la prevista para el grupo VI. Habitacional de densidad alta
III. Habitacional de densidad muy baja	De 51 a 100 habitantes por hectárea	Entre el 12 y 20% Entre el 8 y el 11.99%	1	Baja Medio	Alta Media	51 habitantes por hectárea	1100 M2	20	440 m2 con 12 metros lineales de frente
		Entre el 0 y el 7.99	III	Alta	Baja	75 habitantes	800 M2	20	

	Ι	ı							I
						por hectárea			
						100 habitantes	440 M2	18	
						por hectárea			
						101 habitantes por	540 M2	18	
		Entre el 12 y 20%	ı	Baja	Alta	hectárea			
IV. Habitacional de densidad baja	De 101 a 200 habitantes por hectárea	Entre el 8 y el 11.99%	II	Medio	Media	150 habitantes por hectárea	375 M2	15	300 m2 con 11 metros lineales de frente
		Entre el 0 y el 7.99	III	Alta	Baja	200 habitantes por	300 M2	12	
						hectárea 201			
		F				habitantes por	300 M2	12	
		Entre el 12 y 20%	ı	Baja	Alta	hectárea			
V. Habitacional de densidad media	De 201 a 300 habitantes por hectárea	Entre el 8 y el 11.99%	Ш	Medio	Media	250 habitantes por hectárea	220 M2	11	190 m2 con 10 metros lineales de frente
		Entre el 0 y el 7.99	III	Alta	Baja	300 habitantes por	190 M2	10	
						hectárea 301			
		E-1				habitantes por	190 M2	10	
		Entre el 12 y 20%	ı	Baja	Alta	hectárea			
VI. Habitacional de densidad alta	De 301 a 400 habitantes por hectárea	Entre el 8 y el 11.99%	Ш	Medio	Media	350 habitantes por hectárea	144 M2	8	105 m2 con 7 metros lineales de frente
		Entre el 0 y el 7.99	Ш	Alta	Baja	400 habitantes por	105 M2	6	
						hectárea			
						401 habitantes por	105 M2	6	
		Entre el 12 y 20%	I	Baja	Alta	hectárea			
VII. Habitacional de condominios verticales	De 401 a 550 habitantes por hectárea	Entre el 8 y el 11.99%	Ш	Medio	Media	475 habitantes por hectárea	105 M2	6	No admite división
		Entre el 0 y el 7.99	III	Alta	Baja	550 habitantes	105 M2		
						por hectárea	105 M2	6	
						201 habitantes por	300 M2	12	Aquellos que estén dentro de la Zona de
		Entre el 12 y 20%	ı	Baja	Alta	hectárea			Monumentos o estén
VIII. Centro Histórico	De 201 a 300 habitantes por hectárea	Entre el 8 y el 11.99%	Ш	Medio	Media	250 habitantes por hectárea	220 M2	11	catalogados requieren visto bueno sobre el proyecto de
		Entre el 0 y el 7.99	III	Alta	Baja	300 habitantes por	190 M2	10	división por parte del INAH.
						hectárea			

Los predios con pendiente mayor al 20% y que justifiquen mediante estudio de compatibilidad urbanística que pudieran ser susceptibles de desarrollar, se deberán de ajustar a la densidad aplicable mínima o menor conforme a su grado de uso, siempre y cuando la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, dictaminen que el estudio presentado es correcto y se ajusta a los lineamientos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Tratándose desarrollos habitacionales de densidad alta de más de 1000 viviendas, cuya construcción sea tipo dúplex, la superficie mínima del predio será de 170 metros cuadrados, con un frente mínimo de 10 metros y la densidad aplicable será de 350 habitantes por hectárea.

Para el Grupo de Uso Habitacional de Densidad Alta a que se refiere la fracción IV de la tabla anterior, con la opinión favorable de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, el Instituto Municipal de Planeación y el Instituto Municipal de Vivienda y con el propósito de fomentar el acceso a la vivienda popular a los habitantes del municipio, que por circunstancias personales, le es prácticamente imposible acceder a la adquisición de una vivienda en el mercado regular de vivienda, el Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente cambios de uso de suelo y desarrollos urbanos con superficies y dimensiones menores, siempre y cuando acrediten:

- a) Ser desarrollos Certificados por la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano (SEDATU) o por alguna otra instancia federal de apoyo a la vivienda; o
- b) Ser desarrollos impulsados por Institutos Oficiales de Vivienda, ya sea municipal, Estatal o Federal; o
- Que permitan acceso a subsidios o créditos a personas que se encuentren en condiciones económicas que les haga imposible la adquisición de una vivienda regular.

II. Factores COS, CUS y CAS

Grupo de Usos Habitacionales	cos	CUS	CAS
I. Habitacional de densidad mínima	20%	1.2	40%
II. Habitacional rural	60%	1.5	20%
III. habitacional de densidad muy baja	50%	1.2	25%
IV. Habitacional de densidad baja	60%	1.4	20%
V. Habitacional de densidad media	60%	1.5	20%
VI. Habitacional de densidad alta	80%	1.8	10%
VII. Habitacional de condominios verticales	80%	1	10%
VIII. Centro Histórico	60%	1.5	20%

Características para los grupos de usos de suelo IX al XXV

Artículo 29. Las normas de intensidad, dimensiones, servicios de carga y descarga y factores COS, CUS y CAS, de los usos de suelo IX al XXV, serán:

Grupo de Uso	Norma de Intensidad	Dimensión del Predio	Servicio de Carga y Descarga	cos	cus	CAS
IX. Equipamiento Urbano	10 000 habitantes por radio de influencia.					
X. Usos Especiales	Hasta 8 personas activas por predio.	Mínima 350 m2	Como máximo camioneta de 3 toneladas	70%	1.2	15%
XI. Centro de Barrio	Hasta 5 personas activas	Máxima 90 m2	Como máximo de 1 tonelada	80%	1.2	10%
XII. Comercio y Servicios de Intensidad Baja	Hasta 5 personas activas por predio	Máxima 250 m2	Como máximo camioneta de 1 tonelada	70%	1.4	10%
XIII. Comercio y Servicios de Intensidad Media	Hasta 15 personas activas	Máxima 1000 m2	Como máximo camioneta de 3 toneladas	70%	1.4	10%
XIV. Comercio y Servicios de Intensidad Alta	Más de 20 personas activas	Más de 1000 m2	Tráiler	70%	1.4	10%
XV. Servicios Carreteros	Hasta 15 personas activas	Mínima 2000 m2	Tráiler			
XVI. Industria de Intensidad Baja	Hasta 100 personas activas	Máxima 3000 m2	Si las vías para acceder al predio son regionales o primarias se podrá utilizar tráiler. En vías secundarias o menores será una camioneta de hasta 3 toneladas	70%	1.1	15%

XVII. Industria de Intensidad Media	Hasta 200 personas activas	Máxima 6000 m2	Tráiler	60%	1.0	20%
XVIII. Industria de Intensidad Alta	Más de 200 personas activas	Más de 6000 m2	Tráiler	60%	1.0	20%
XIX. Parque	Áreas verdes, juegos infantiles, áreas de descanso y convivencia familiar, canchas de usos múltiples, zonas de asadores					
XX. Fomento Agrícola	Actividades rurales dedicadas a la siembra, cosecha y almacenaje de productos vegetales.	La dimensión mínima para dividir será de 3000 m2, con un frente mayor o igual a 25 m.				
XXI. Fomento Ecológico	Como máximo 35 habitantes por hectárea.	Lote mínimo 1000 m2, con 20 de frente.		30%	1.5	35%
XXII. Preservación Ecológica	Actividades de conservación y recuperación de flora y fauna nativa, permitiendo infraestructura no permanente para la prestación de servicios de apoyo e impulso a la recreación y reproducción de especies de la zona	Mínima 1 hectárea sin limitantes en dimensiones		10%	20%	90%
XXIII. Explotación de Bancos de Material	Actividades de aprovechamiento y explotación, las cuales se establecerán su viabilidad para cada caso en particular mediante acuerdo del Ayuntamiento y previo dictamen de la Dirección, y de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología.					
XXIV. Antenas y Equipos de Transmisión o Retransmisión Remota de Cualquier Señal	Ubicación de Antenas de Transmisión o Retransmisión de Cualquier tipo de señal las cuales se establecerán su viabilidad para cada caso en particular mediante acuerdo del Ayuntamiento					

	y previo dictamen de la Dirección de desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio, de acuerdo a la zona que se trate, y de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología o en su defecto el Instituto Estatal de Ecología o la SEMARNAT; y la Coordinación Municipal de Protección Civil.			
XXV. Alojamiento	Ubicación de usos para el alojamiento temporal con prestación o no de servicios de alimentos, permitiendo el desarrollo de la actividad turística, mediante el alojamiento de la población flotante y en tránsito por la ciudad, debiendo contar estos usos con espacios para estacionamiento, áreas comunes de descanso, recreación y las que tengan el propósito de lograr el bienestar de las personas que hagan uso del inmueble en que se realiza la actividad.			

Transitorios

ÚNICO.- Las presentes reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato.

Dado en el Palacio Municipal de San Miguel de Allende, Guanajuato a los 21 día del mes de septiembre de 2018.

LIC. JESÚS GONZALO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ

PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. LUIS MANUEL OROZCO ARROYO SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO

Mauel de Allefide.

PRESIDENCIA MUNICIPAL - SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

ANEXO D del artículo 35 Bis del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Gto. Última reforma publicada en fecha 18 de enero de 2018 en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato.

CODIGO SCIAN CODI			Tablas de Giro	s de Apertul	ra Rá	Tablas de Giros de Apertura Rápida de micro y Pequeñas empresas	ñas empres	as	
OSCIAN Toulity of e soya 111211 18 Cultivo de jilomate o tomate rojo 11336 35 1 Cultivo de cartamo 111212 19 Cultivo de chile 111337 36 2 Cultivo de cartamo 111213 20 Cultivo de chile 111337 36 3 Cultivo de girasol 111214 21 Cultivo de melon 111338 37 4 Cultivo de fijol grano 111214 21 Cultivo de melon 111339 38 5 Cultivo de frijol grano 111216 22 Cultivo de papa 111420 39 6 Cultivo de frijol grano 111216 23 Cultivo de catabaca 111420 40 9 Cultivo de maiz grano 111216 25 Cultivo de catabaca 111422 41 10 Cultivo de maiz forrajero 111321 28 Cultivo de catabaca 111422 42 11 Cultivo de maiz forrajero 111321 29 Cultivo de caté 111990 45 12<					A	GRICOLAS			
1 Cutivo de soya 111212 19 Cutivo de cirtamo 111212 19 Cutivo de chile 111337 36 2 Cutivo de cirtamo 111212 20 Cutivo de chile 111337 36 3 Cutivo de girasol 111213 20 Cutivo de melon 111338 37 4 Cutivo de fijol grano 111214 21 Cutivo de melon 111339 38 5 Cutivo de fijol grano 111216 23 Cutivo de papa 111421 40 6 Cutivo de diras leguminosas 111217 24 Cutivo de papa 111421 40 9 Cutivo de maiz grano 111219 25 Cutivo de otras hortalizas 111422 41 10 Cutivo de maiz forrajero 111321 26 Cutivo de otras hortalizas 111423 42 11 Cutivo de maiz forrajero 111321 26 Cutivo de otras citricos 111423 42 12 Cutivo de avena grano 111321 28 Cutivo de otras citricos	CÓDIGO SCIAN			CÓDIGO SCIAN)	CÓDIGO SCIAN		
2 Cultivo de cártamo 111212 19 Cultivo de chile 111336 37 3 Cultivo de girasol 111213 20 Cultivo de melon 111338 37 4 Cultivo anual de otras semillas 111214 21 Cultivo de melon 111339 38 5 Cultivo de frijol grano 111215 22 Cultivo de frijol grano 111216 23 Cultivo de tomate verde 111421 40 5 Cultivo de frijol grano 111216 23 Cultivo de papa 111421 40 6 Cultivo de otras leguminosas 111217 24 Cultivo de papa 111422 41 9 Cultivo de maiz grano 111218 25 Cultivo de otras hortalizas 111423 42 10 Cultivo de maiz forrajero 111321 27 Cultivo de otras hortalizas 111930 45 11 Cultivo de maiz forrajero 111321 28 Cultivo de otras circios 111991 45 12 Cultivo de secrada grano 111334 3	111110	-	Cultivo de soya	111211			111336	35	Cultivo de manzana
: 3 Cuttivo de girasol 111214 20 Cuttivo de melón 111339 38 : Cuttivo anual de otras semillas 111214 21 Cuttivo de melón 111339 38 : Cuttivo de frijol grano 111215 22 Cuttivo de tomate verde 111410 39 : 6 Cuttivo de garbanzo grano 111217 24 Cuttivo de papa 111421 40 : 6 Cuttivo de otras leguminosas 111217 24 Cuttivo de calabaza 111422 41 : 0 Cuttivo de trigo 111217 24 Cuttivo de calabaza 111422 41 : 0 Cuttivo de maiz grano 111218 25 Cuttivo de otras hortalizas 111423 42 : 0 Cuttivo de maiz forrajero 111321 26 Cuttivo de otras citricos 111920 45 : 1 Cuttivo de avena grano 111331 30 Cuttivo de café 111942 48 : 1 Cuttivo de	111121	2	Cultivo de cártamo	111212	19		111337	36	Cultivo de cacao
4 Cultivo anual de otras semillas 11214 21 Cultivo de melón 111319 38 5 Cultivo de frijol grano 111215 22 Cultivo de tomate verde 111410 39 6 Cultivo de frijol grano 111216 23 Cultivo de tomate verde 111421 40 7 Cultivo de frigo 111218 25 Cultivo de calabaza 111422 41 9 Cultivo de trigo 111218 25 Cultivo de calabaza 111423 42 10 Cultivo de maiz grano 111218 26 Cultivo de otras hortalizas 111423 42 11 Cultivo de maiz forrajero 111321 26 Cultivo de otras citricos 111910 44 11 Cultivo de arroz 111321 28 Cultivo de café 111941 47 12 Cultivo de avena grano 111332 31 Cultivo de café 111941 47 13 Cultivo de avena grano 111333 32 Cultivo de margo 111991 49 <tr< td=""><td>111122</td><td>3</td><td>Cultivo de girasol</td><td>111213</td><td>$\overline{}$</td><td></td><td>111338</td><td>37</td><td>Cultivo de coco</td></tr<>	111122	3	Cultivo de girasol	111213	$\overline{}$		111338	37	Cultivo de coco
6 Cultivo de frijol grano 111215 22 Cultivo de tomate verde 111410 39 6 Cultivo de garbanzo grano 111216 23 Cultivo de papa 111421 40 7 Cultivo de otras leguminosas 111217 24 Cultivo de calabaza 111422 41 9 Cultivo de maiz grano 111219 26 Cultivo de naranja 111429 43 10 Cultivo de maiz forrajero 111321 28 Cultivo de naranja 111910 44 11 Cultivo de arroz 111321 28 Cultivo de otros citricos 111930 45 12 Cultivo de avena grano 111321 28 Cultivo de otros citricos 111941 47 13 Cultivo de avena grano 111331 30 Cultivo de piatano 111941 47 14 Cultivo de avena grano 111334 31 Cultivo de margo 111942 48 15 Cultivo de avena forrajera 111334 32 Cultivo de margo 111942 48 <	111129	4	Cultivo anual de otras semillas oleaginosas	111214			111339	38	Cultivo de otros frutales no cítricos y de nueces
6 Cultivo de garbanzo grano 111216 23 Cultivo de papa 111421 40 7 Cultivo de ortas leguminosas 111217 24 Cultivo de calabaza 111422 41 9 Cultivo de maiz grano 111218 26 Cultivo de ortas hortalizas 111429 43 10 Cultivo de maiz forrajero 111310 27 Cultivo de naranja 111910 44 11 Cultivo de arroz 111321 28 Cultivo de limón 111920 45 12 Cultivo de avena grano 111321 28 Cultivo de cafe 111941 47 13 Cultivo de cebada grano 111331 30 Cultivo de piátano 111942 48 14 Cultivo de avena grano 111332 3 Cultivo de piátano 111942 48 15 Cultivo de avena forrajero 111334 33 Cultivo de margo 111942 48 16 Cultivo de avena forrajera 111334 31 Cultivo de uva 111999 51	111131	5	Cultivo de frijol grano	111215	22		111410	33	Cultivo de productos alimenticios en invernaderos
7 Cultivo de otras leguminosas 111218 24 Cultivo de calabaza 111422 41 9 Cultivo de maiz grano 111218 26 Cultivo de otras hortalizas 111423 42 10 Cultivo de maiz forrajero 111310 27 Cultivo de naranja 111920 44 11 Cultivo de arroz 111321 28 Cultivo de limón 111920 45 12 Cultivo de avena grano 111329 29 Cultivo de cafe 111941 47 13 Cultivo de cebada grano 111332 30 Cultivo de plátano 111941 47 14 Cultivo de sorgo forrajero 111333 31 Cultivo de margo 111941 47 15 Cultivo de avena forrajero 111334 32 Cultivo de margo 111991 49 16 Cultivo de avena forrajera 111334 33 Cultivo de quacarde 111992 50 17 Cultivo de otros cereales 111335 34 Cultivo de uva 111999 51	111132	9	Cultivo de garbanzo grano	111216			111421	4	Floricultura a cielo abierto
8 Cultivo de trigo 111218 25 Cultivo de otras hortalizas 111423 42 10 Cultivo de maiz forrajero 111310 27 Cultivo de naranja 111910 44 11 Cultivo de arroz 111321 28 Cultivo de naranja 111920 45 12 Cultivo de avena grano 111329 29 Cultivo de café 111941 47 13 Cultivo de cebada grano 111332 30 Cultivo de plátano 111941 47 14 Cultivo de sorgo forrajero 111333 31 Cultivo de plátano 111941 47 13 Cultivo de sorgo forrajero 111334 32 Cultivo de mango 111991 48 14 Cultivo de sorgo forrajero 111334 33 Cultivo de mango 111991 49 16 Cultivo de avena forrajera 111334 33 Cultivo de quacaté 111992 50 17 Cultivo de otros cereales 111335 34 Cultivo de uva 111999 51 <td>111139</td> <td>7</td> <td>Cultivo de otras leguminosas</td> <td>111217</td> <td>24</td> <td></td> <td>111422</td> <td>14</td> <td>Floricultura en invernadero</td>	111139	7	Cultivo de otras leguminosas	111217	24		111422	14	Floricultura en invernadero
cultivo de maiz grano 111219 26 Cultivo de ordras hortalizas 111429 43 10 Cultivo de maiz forrajero 111310 27 Cultivo de naranja 111910 44 11 Cultivo de arroz 111321 28 Cultivo de imón 111920 45 12 Cultivo de avena grano 111331 30 Cultivo de café 111941 47 13 Cultivo de avena grano 111332 31 Cultivo de café 111941 47 14 Cultivo de avena grano 111333 32 Cultivo de mango 111942 48 1 La Cultivo de sorgo forrajero 111334 33 Cultivo de mango 111991 49 1 Cultivo de avena forrajera 111334 33 Cultivo de uva 111999 50 1 Cultivo de otros cereales 111335 34 Cultivo de uva 111999 51	111140	8	Cultivo de trigo	111218	25		111423	42	Cultivo de árboles de ciclo productivo de 10 años o menos
10 Cultivo de maiz forrajero 113310 27 Cultivo de naranja 111910 44 11 Cultivo de arroz 11321 28 Cultivo de limón 111920 45 12 Cultivo de sorgo grano 111329 29 Cultivo de otros cítricos 111930 46 13 Cultivo de sorgo grano 111331 30 Cultivo de café 111941 47 14 Cultivo de sorgo forrajero 111333 32 Cultivo de mango 111991 48 16 Cultivo de avena forrajera 111334 33 Cultivo de quacafe 111992 50 17 Cultivo de otros cereales 111335 34 Cultivo de uva 111999 51	111151	6	Cultivo de maíz grano	111219	56		111429	64	Otros cultivos no alimenticios en invernaderos y viveros
11 Cultivo de arroz 11321 28 Cultivo de limón 111920 45 12 Cultivo de avena grano 111329 29 Cultivo de café 111941 47 13 Cultivo de avena grano 111331 30 Cultivo de café 111941 47 14 Cultivo de avena grano 111332 31 Cultivo de plátano 111942 48 15 Cultivo de sorgo forrajero 111333 32 Cultivo de mango 111991 49 16 Cultivo de avena forrajera 111334 33 Cultivo de ayua 111992 50 17 Cultivo de otros cereales 111335 34 Cultivo de uva 111999 51	111152	10	Cultivo de maíz forrajero	111310			111910	4	Cultivo de tabaco
12 Cultivo de sorgo grano 111329 29 Cultivo de otros cítricos 111930 46 13 Cultivo de avena grano 111331 30 Cultivo de café 111941 47 14 Cultivo de cebada grano 111332 31 Cultivo de plátano 111942 48 15 Cultivo de sorgo forrajero 111333 32 Cultivo de mango 111991 49 16 Cultivo de avena forrajera 111334 33 Cultivo de aguacafe 111992 50 17 Cultivo de otros cereales 111335 34 Cultivo de uva 111999 51	111160	11	Cultivo de arroz	111321	28		111920	45	Cultivo de algodón
13 Cultivo de avena grano 111331 30 Cultivo de café 111941 47 14 Cultivo de cebada grano 111332 31 Cultivo de pidtano 111942 48 15 Cultivo de sorgo forrajero 111333 32 Cultivo de mango 111991 49 16 Cultivo de avena forrajera 111334 33 Cultivo de aguacaté 111992 50 17 Cultivo de otros cereales 111335 34 Cultivo de uva 111999 51	111191	12	Cultivo de sorgo grano	111329	29		111930	46	Cultivo de caña de azúcar
14 Cultivo de cebada grano 111332 31 Cultivo de plátano 111942 48 15 Cultivo de sorgo forrajero 111333 32 Cultivo de mango 111991 49 16 Cultivo de avena forrajera 111334 33 Cultivo de aguacaté 111992 50 17 Cultivo de otros cereales 111335 34 Cultivo de uva 111999 51	111192	13	Cultivo de avena grano	111331	30		111941	47	Cultivo de alfalfa
15 Cultivo de avena forrajera 111334 32 Cultivo de mango 111991 49 16 Cultivo de avena forrajera 111334 33 Cultivo de aguacate 111992 50 17 Cultivo de otros cereales 111335 34 Cultivo de uva 111999 51	111193	14	Cultivo de cebada grano	111332			111942	48	Cultivo de pastos
16 Cultivo de avena forrajera 111334 33 Cultivo de aguacaté 111992 50 17 Cultivo de otros cereales 111335 34 Cultivo de uva 111999 51	111194	15	Cultivo de sorgo forrajero	111333	32		111991	49	Cultivo de agaves alcoholeros
17 Cultivo de otros cereales 111335 34 Cultivo de uva 111999 51	111195	16	Cultivo de avena forrajera	111334	33		111992	20	Cultivo de cacahuate
	111199	17	Cultivo de otros cereales	111335			111999	51	Otros cultivos

			34 Servicios de mudanzas
sas			134
eñas empres		CÓDIGO SCIAN	484210
icro y Peque			ón de cortinas, blancos y
ápida de mi	SERVICIOS		Confección de co similares
a R	SE		93
s de Apertul		CÓDIGO SCIAN	314120
Tablas de Giros de Apertura Rápida de micro y Pequeñas empresas			Supervisión de edificación residencial
			52
		CÓDIGO SCIAN	236113

236212	53	Supervisión de edificación de naves y plantas industriales	314911	96	Confección de costales	492110	135	servicio mensajeria y paquetería foranea
236222	54		314999	95	Fabricación de banderas y otros productos textiles no clasificados en otra parte	492210	136	servicio mensajeria y paquetería local
237113	55	Supervisión de construcción de obras para el tratamiento, distribución y suministro de agua, drenaje y riego	315225	96	Confección de prendas de vestir sobre medida	511112	137	Edición de periódicos integrada con la impresión
237994	26	Supervisión de construcción de otras obras de ingeniería civil	315991	97	Confección de sombreros y gorras	511121	138	Edición de revistas y otras publicaciones periódicas
238320	25	Trabajos de pintura y otros cubrimientos de paredes	512120	88	Distribución de películas y de otros materiales audiovisuales	511131	139	Edición de libros
238330	58	Colocación de pisos flexibles y de madera	512190	. 66	Servicios de postproducción y otros servicios para la industria filmica y del video	511141	140	Edición de directorios y de listas de correo
238340	29	Colocación de pisos cerámicos y azulejos	512230	100	Editoras de música	511191	141	Edición de otros materiales
238350	09	Realización de trabajos de carpintería en el lugar de la construcción	512240	101	Grabación de discos compactos (CD) y de video digital (DVD) o casetes musicales	511210	142	Edición de <i>softwar</i> e integrada con la reproducción
311422	61	conservación de frutas y verduras por procesos distintos a la congelación y la deshidratación	512290	102	Otros servicios de grabación del sonido	512111	143	Producción de películas
541310	62	Servicios de arquitectura	518210	103	Procesamiento electrónico de información, hospedaje y otros servicios relacionados	512112	144	Producción de programas para la televisión
541320	63	Servicios de arquitectura de paisaje y urbanismo	519110	104	Agencias noticiosas	512113	145	Producción de videoclips, comerciales y otros materiales audiovisuales
541330	49	Servicios de ingeniería	519130	105	Edición y difusión de contenido exclusivamente a través de Internet y servicios de búsqueda en la red	532220	146	Alquiler de prendas de vestir
541340	65	Servicios de dibujo	523910	106	Asesoría en inversiones	532291	147	Alquiler de mesas, sillas, vajillas y similares
541350	99	Servicios de inspección de edificios	531210	107	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	532292	148	Alquiler de instrumentos musicales

541360	29	Servicios de levantamiento geofísico	531311	108	Servicios de administración de bienes raíces	532299	149	Alquiler de otros artículos para el hogar y personales
541410	68	Diseño y decoración de interiores	531319	109	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	532420	150	Alquiler de equipo de cómputo y de otras máquinas y mobiliario de oficina
541420	69	Diseño industrial	532110	110	Aiquiler de automóviles sin chofer	533110	151	Servicios de alquiler de marcas registradas, patentes y franquicias
541430	70	Diseño gráfico	541620	111	Servicios de consultoría en medio ambiente	541110	152	Bufetes jurídicos
541490	71	Diseño de modas y otros diseños especializados	541690	112	Otros servicios de consultoría científica y técnica	541120	153	Notarias públicas
541510	72	Servicios de diseño de sistemas de cómputo y servicios relacionados	541810	113	Agencias de publicidad	541190	154	Servicios de apoyo para efectuar trámites legales
541610	73	Servicios de consultoría en administración	541820	114	Agencias de relaciones públicas	541211	155	Servicios de contabilidad y auditoría
541930	74	Servicios de traducción e interpretación	541830	115	Agencias de compra de medios a petición del cliente	541219	156	Otros servicios relacionados con la contabilidad
541941	75	Servicios veterinarios para mascotas prestados por el sector privado	541840	116		561422	157	Servicios de recepción de llamadas telefónicas y promoción por teléfono
541990	9/	Otros servicios profesionales, científicos y técnicos	541850	117	Agencias de anuncios publicitarios	561431	158	Servicios de fotocopiado, fax y afines
561110	77	Servicios de administración de negocios	541860	118		561432	159	Servicios de acceso a computadoras
561320	78	Agencias de empleo temporal	541870	119	Distribución de material publicitario	561440	160	Agencias de cobranza
561330	79	Suministro de personal permanente	541890	120	Servicios de rotulación y otros servicios de publicidad	561450	161	Despachos de investigación de solvencia financiera
561410	80	Servicios de preparación de documentos	541910	121	Servicios de investigación de mercados y encuestas de opinión pública	561490	162	Otros servicios de apoyo secretarial y similares
561590	81	Otros servicios de reservaciones	541920	122	Servicios de fotografía y videograbación	561990	163	Otros servicios de apoyo a los negocios

561720	8	Servicios de limpieza de inmuebles 524210	524210	123	Agentes, ajustadores y gestores de seguros y flanzas	624311	164	Servicios de capacitación para el trabajo prestados por el sector privado para personas
9	j			}	,			desempleadas, subempleadas o discapacitadas
561730	83	Servicios de instalación y mantenimiento de áreas verdes	532122	124	Alquiler de autobuses, minibuses y remolques sin chofer	711111	165	Compañías de teatro del sector privado
561740	28	Servicios de limpieza de tapicería, alfombras y muebles	541370	125	Servicios de elaboración de mapas	711121	166	Compañías de danza del sector privado
561790	85	Otros servicios de limpieza	621211	126	Consultorios dentales del sector privado	711131	167	Cantantes y grupos musicales del sector privado
561910	98	Servicios de empacado y etiquetado	621320	127	Consultorios de optometría	711211	168	Deportistas profesionales
621331	28	Consultorios de psicología del sector privado	621610	128	Servicios de enfermería a domicilio	711320	169	Promotores de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares que no cuentan con instalaciones para presentarlos
621341	88	Consultorios del sector privado de audiología y de terapia ocupacional, física y del lenguaje	711410	129	Agentes y representantes de artistas, deportistas y similares 8	812110	170	Salones y clinicas de belleza y peluquerías
621391	68	Consultorios de nutriólogos y dietistas del sector privado	621398	130	Otros consultorios del sector privado para el cuidado de la salud _E	811219	171	Reparación y mantenimiento de otro equipo electrónico y de equipo de precisión
238190	06	Otros trabajos en exteriores	811211	131	Reparación y mantenimiento de equipo electrónico de uso doméstico	238130	172	Trabajos de albañilería
811499	16	Reparación y mantenimiento de artículos para el hogar y personales	811410	132	Reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos para el hogar y 811430 personales	311430	173	Reparación de calzado y otros artículos de piel y cuero
811491	92	cerrajerias	238312	133	Trabajos de enyesado, empastado y tiroleado			

			Comercio al por menor de bisutería y accesorios de vestir
sas			192
eñas empres		CÓDIGO SCIAN	463215
Tablas de Giros de Apertura Rápida de micro y Pequeñas empresas	TURÍSTICOS		Comercio al por menor de otros alimentos
a Rá	₽		183
s de Apertui		CÓDIGO SCIAN	461190
Tablas de Giro			Elaboración de alimentos frescos para consumo inmediato
			174
		CÓDIGO SCIAN	311993

		Fabricación de calcetines y medias			Comercio al por menor en			Comercio al por menor de ropa de
315110	175	de tejido de punto	462112	184		463216	193	cuero y piel y de otros artículos de
								estos materiales
315191	176	Fabricación de ropa interior de tejido de punto	463211	185	Comercio al por menor de ropa, 185 excepto de bebé y lencería	465112	194	Comercio al por menor de artículos de joyería y relojes
315192	177	Fabricación de ropa exterior de tejido de punto	463218	186	Comercio al por menor de sombreros	465214	195	Comercio al por menor de equipo y material fotográfico
461123	178	Comercio al por menor de 465915 pescados y mariscos, sin venta de		187	Comercio al por menor en tiendas de artesanías	466313	196	Comercio al por menor de antigüedades y obras de arte
811112	179	Reparación del sistema eléctrico de automóviles y camiones	561421	188	Servicios de casetas telefónicas	561510	197	Agencias de viajes
811116	180	Alineación y balanceo de automóviles y camiones	561920	189	Organizadores de convenciones y ferias comerciales e industriales	561520	198	Organización de excursiones y paquetes turísticos para agencias de viajes
811191	181	Reparación menor de llantas	722518	190	Restaurantes que preparan otro tipo de alimentos para llevar	238311	199	Colocación de muros falsos y aislamiento
812910	182	Servicios de revelado e impresión de fotografías	238390	191	Otros trabajos de acabados en edificaciones	811493	200	Reparación y mantenimiento de bicicletas

		Tablas de Giro	s de Apertu	ra R	Tablas de Giros de Apertura Rápida de micro y Pequeñas empresas	ñas empres	as	i.
				S 8	COMERCIOS			
CÓDIGO SCIAN			CÓDIGO SCIAN			CÓDIGO SCIAN		
431140	201	comercio al por mayor de huevo	461130	221	Comercio al por menor de frutas y verduras frescas	463212	241	Comercio al por menor de ropa de bebé
432120	202	Comercio al por mayor de ropa, bisuteria y accesorios de vestir	461140	222	Comercio al por menor de semillas 222 y granos alimenticios, especias y 463213 chiles secos		242	Comercio al por menor de lenceria
433220	203	Comercio al por mayor de artículos de joyería y relojes	461150	223	Comercio al por menor de leche, otros productos lácteos y embutidos	463214	243	Comercio al por menor de disfraces, vestimenta regional y vestidos de novia
433312	204	Comercio al por mayor de juguetes y bicicletas	461160	224	Comercio al por menor de dulces y materias primas para repostería, excluye bebidas con contenido de alcohol	463217	244	Comercio al por menor de pañales desechables
433313	205	Comercio al por mayor de articulos y aparatos deportivos	461170	225	Comercio al por menor de paletas de hielo y helados	463310	245	Comercio al por menor de calzado

434211	206	Comercio al por mayor de cemento, tabique y grava	461213	226	Comercio al por menor de bebidas no alcohólicas y hielo	464121	246	Comercio al por menor de lentes
434219	207	Comercio al por mayor de otros materiales para la construcción, excepto de madera y metálicos	463112	227	Comercio al por menor de blancos 464122	464122	247	Comercio al por menor de artículos ortopédicos
434221	208	Comercio al por mayor de materiales metálicos para la construcción y la manufactura	463113	228	Comercio al por menor de artículos 465111 de mercería y bonetería	465111	248	Comercio al por menor de artículos de perfumería y cosméticos
435311	209	Comercio al por mayor de equipo de telecomunicaciones, fotografía y cinematografía	465212	229	Comercio al por menor de juguetes 465215	465215	249	Comercio al por menor de artículos y aparatos deportivos
435312	210	Comercio al por mayor de artículos y accesorios para diseño y pintura artística	465213	230	Comercio al por menor de bicicletas	465216	250	Comercio al por menor de instrumentos musicales
435313	211	Comercio al por mayor de mobiliario, equipo e instrumental médico y de laboratorio	466111	231	Comercio al por menor de muebles para el hogar	465311	251	Comercio al por menor de artículos de papelería
435319	212	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo para otros servicios y para actividades comerciales	466112	232	Comercio al por menor de electrodomésticos menores y aparatos de linea blanca	465312	252	Comercio al por menor de libros
435411	213	orios de	466113	233	Comercio al por menor de muebles para jardín	465313	253	Comercio al por menor de revistas y periódicos
435412	214	Comercio al por mayor de mobiliario y equipo de oficina	466114	234	Comercio al por menor de cristalería, loza y utensilios de cocina	465912	254	Comercio al por menor de regalos
461110	215	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas	466211	235	Comercio al por menor de mobiliario, equipo y accesorios de cómputo	465913	255	Comercio al por menor de artículos religiosos
466314	216	es	466212	236	Comercio al por menor de teléfonos y otros aparatos de comunicación	713291	256	Venta de billetes de lotería, pronósticos deportivos y otros boletos de sorteo
466319	217	Comercio al por menor de otros artículos para la decoración de interiores	466312	237	Comercio al por menor de plantas y flores naturales	464113	257	Comercio al por menor de productos naturistas, y de complementos alimenticios
466410	218	Comercio al por menor de artículos usados	468311	238	Comercio al por menor de motocicletas	468213	258	Comercio al por menor de llantas y cámaras para automóviles, camionetas y camiones

Comercio al por menor de artículos 468211 259 automóviles, camionetas y camionetas y camiones a camiones	Comercio al por menor de artículos 485320 260 Alquiler de automóviles con chofer para la limpieza	
467117 239	467115 240	
Comercio al por menor de pisos y recubrimientos cerámicos 46	Comercio al por menor de vidrios y espejos	
219	220	
467112	467114	

Dado en el Palacio Municipal a los 11 días del mes de julio del 2018.

Lic. Luis Manuel Orozco Arroyo Secretario del H. Ayuntamiento. Lic. Jesús Gonzalo González Rodríguez Presidente Municipal Inferino

PRESIDENCIA MUNICIPAL - SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

El C. Lic. Ricardo Villarreal García, Presidente Constitucional del Municipio de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción XII de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción IV incisos f, g, h, j), 77 fracciones I y VI, 199, 200 fracción II, 202 fracción II, 206, 207, 220 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en Sesión Extraordinaria número LXI de fecha 30 de agosto del 2017, aprobó el siguiente:

ACUERDO

Artículo único: Se reforma la Tabla contenida en el artículo 28 fracción I; la tabla contenida en el artículo 29 y la correspondiente al anexo D; y se adiciona al Título Primero un capítulo IV denominado Del Transporte y Movilidad en Nuevos Desarrollos, con un artículo 21 bis; el artículo 35 bis; y un último párrafo al artículo 321, del Reglamento del Código Territorial del Municipio de San Miguel de Allende, Gto., publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado número 35, Segunda Parte, de fecha 01 de marzo de 2016.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

(...)

CAPÍTULO IV

DEL TRANSPORTE Y MOVILIDAD EN NUEVOS DESARROLLOS

Transporte privado para residentes y huéspedes

Artículo 21 bis. Todos aquellos nuevos desarrollos habitacionales, hoteles y todo aquel análogo que enuncien las direcciones de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y de Patrimonio Cultural y Planeación sustentable, según corresponda a la zona donde éste se pretenda desarrollar, deberán garantizar el servicio de transporte particular para sus residentes y huéspedes, fomentando la movilidad de las personas y la reducción del número de unidades que circulan en el municipio.

Para efectos de lo anterior, podrán adquirir vehículos para tal fin o suscribir convenios con prestadores de transporte privado legalmente establecidos en el municipio para lograr la movilidad de los residentes o huéspedes.

Para cumplimiento de lo anterior, el interesado deberá presentar proyecto que contendrá:

a) El número proyectado de usuarios;

- b) Las unidades con que se cubrirán las necesidades, y;
- c) En el caso de establecimientos de hospedaje, El plan de abatimiento de demanda de movilidad de usuarios en "temporadas altas".

Lo anterior se guiará por los criterios establecidos por las Direcciones de Desarrollo Urbano, de Patrimonio Cultural y Planeación sustentable, de Tránsito y Vialidad y de Transporte.

Características para grupos de usos habitacionales

Artículo 28. Las densidades aplicables; dimensiones mínimas para divisiones para cada grupo de usos habitaciones; y factores COS, CUS y CAS, serán las siguientes:

 Densidades aplicables y dimensiones mínimas para divisiones en zonas urbanas:

Grupos de usos Habitacionales	Norma de Intensidad	Pendiente Natural del Terreno %	Tipo de Suelo	Capacid ad de Cobertu ra de Servicio S	Densida d de Vegetac ión	Densidad Aplicable	Sup. del lote (M2)	F r e n te	Dimensiones minimas para divisiones en zonas urbanas
I. Habitacional de densidad mínima	Menos de 50 habitantes por hectárea	Todas	Todos	Todos	Todos	Menos de 50 habitantes por hectárea	1800 M2	30	1250 m2 con 25 metros lineales de frente
II. Habitacional rural	Hasta 150 habitantes por hectárea	Todas	Todos	Todos	Todos	Hasta 150 habitantes por hectárea	360 M2 NotaEn el caso de casco de pobla ción rural la superficie será la previs ta para el grupo VI. Habita cional de densi dad alta	12	380 m² con 12 metros lineales de frente Nota En el caso de casco de población rural la superficie será la grupo VI. Habitacional de densidad alta
		Entre el 12 y 20%	1	Baja	Alta	51 habitantes por hectárea	1100 M2	20	
III. Habitacional de densidad muy baja	De 51 a 100 habitantes por hectárea	Entre el 8 y el 11.99%	П	Medio	Media	75 habitantes por hectárea	800 M2	20	440 m2 con 12 metros lineales de frente
		Entre el 0 y el 7.99	111	Alta	Baja	100 habitantes por hectárea	440 M2	18	
		Entre el 12 y 20%	ı	Baja	Alta	101 habitantes por hectárea	540 M2	18	
IV. Habitacional de densidad baja	De 101 a 200 habitantes por hectárea	Entre el 8 y el 11.99%	II	Medio	Media	150 habitantes por hectárea	375 M2	15	300 m2 con 11 metros lineales de frente
		Entre el 0 y el 7.99	111	Alta	Baja	200 habitantes por hectárea	300 M2	12	
V. Habitacional de densidad media	De 201 a 300 habitantes por hectarea	Entre el 12 y 20%	-	Baja	Alta	201 habitantes por hectárea	300 M2	12	190 m2 con 10 metros lineales de frente

		Entre el 8 y el 11.99%	Н	Medio	Media	250 habitantes por hectárea	220 M2	11	
		Entre el 0 y el 7.99	Ш	Alta	Baja	300 habitantes por hectárea	190 M2	10	
		Entre el 12 y	ı	Baja	Alta	301 habitantes	190	10	
VI. Habitacional de densidad alta	De 301 a 400 habitantes por hectárea	20% Entre el 8 y el 11.99%	Н	Medio	Media	por hectárea 350 habitantes por hectárea	M2 144 M2	8	105 m2 con 7 metros lineales de frente
		Entre el 0 y el 7.99	111	Alta	Baja	400 habitantes por hectárea	105 M2	6	
		Entre el 12 y 20%	1	Baja	Alta	401 habitantes por hectárea	105 M2	6	
VII. Habitacional de condominios verticales	De 401 a 550 habitantes por hectárea	Entre el 8 y el 11.99%	н	Medio	Media	475 habitantes por hectárea	105 M2	6	No admite división
		Entre el 0 y el 7.99	III	Alta	Baja	550 habitantes por hectárea	105 M2	6	
		Entre el 12 y 20%	1	Baja	Alta	201 habitantes por hectárea	300 M2	12	Aquellos que estén dentro de la Zona de Monumentos o
VIII. Centro Histórico	De 201 a 300 habitantes por hectárea	Entre el 8 y el 11.99%	П	Medio	Media	250 habitantes por hectárea	220 M2	11	estén catalogados requieren visto bueno sobre el
		Entre el 0 y el 7.99	111	Alta	Baja	300 habitantes por hectárea	190 M2	10	proyecto de división por parte del INAH.

Los predios con pendiente mayor al 20% y que justifiquen mediante estudio de compatibilidad urbanística que pudieran ser susceptibles de desarrollar, se deberán de ajustar a la densidad aplicable mínima o menor conforme a su grado de uso, siempre y cuando la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, dictaminen que el estudio presentado es correcto y se ajusta a los lineamientos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Tratándose desarrollos habitacionales de densidad alta de más de 1000 viviendas, cuya construcción sea tipo dúplex, la superficie mínima del predio será de 170 metros cuadrados, con un frente mínimo de 10 metros y la densidad aplicable será de 350 habitantes por hectárea.

II. Factores COS, CUS y CAS

Grupo de Usos Habitacionales	cos	cus	CAS
Habitacional de densidad mínima	20%	1.2	40%
II. Habitacional rural	60%	1.5	20%
III. habitacional de densidad muy baja	50%	1.2	25%
IV. Habitacional de densidad baja	60%	1.4	20%
V. Habitacional de densidad media	60%	1.5	20%
VI. Habitacional de densidad alta	80%	1.8	10%
VII. Habitacional de condominios verticales	80%	1	10%
VIII. Centro Histórico	60%	1.5	20%

Características para los grupos de usos de suelo IX al XXV Artículo 29. Las normas de intensidad, dimensiones, servicios de carga y descarga y factores COS, CUS y CAS, de los usos de suelo IX al XXV, serán:

Grupo de Uso	Norma de Dimensió Servicion Intensidad n del de	O CO CU CA
	intensidad nidei de	3 3 3

		10 000 habitantes por radio	Predio	Carga y Descarg a			
IX.	Equipamiento Urbano	de influencia.					
X.	Usos Especiales	Hasta 8 personas activas por predio.	Mínima 350 m2	Como máximo camioneta de 3 toneladas	70%	1.2	15%
XI.	Centro de Barrio	Hasta 5 personas activas	Máxima 90 m2	Como máximo de 1 tonelada	80%	1.2	10%
XII.	Comercio y Servicios de Intensidad Baja	Hasta 5 personas activas por predio	Máxima 250 m2	Como máximo camioneta de 1 tonelada	70%	1.4	10%
XIII.	Comercio y Servicios de Intensidad Media	Hasta 15 personas activas	Máxima 1000 m2	Como máximo camioneta de 3 toneladas	70%	1.4	10%
XIV.	Comercio y Servicios de Intensidad Alta	Más de 20 personas activas	Más de 1000 m2	Tráiler	70%	1.4	10%
XV.	Servicios Carreteros	Hasta 15 personas activas	Mínima 2000 m2	Tráiler			
XVI.	Industria de Intensidad Baja	Hasta 100 personas activas	Máxima 3000 m2	Si las vías para acceder al predio son regionales o primarias se podrá utilizar tráiler. En vías secundarias o menores será una camioneta de hasta 3 toneladas	70%	1.1	15%
XVII.	Industria de Intensidad Media	Hasta 200 personas activas	Máxima 6000 m2	Tráiler	60%	1.0	20%
(VIII.	Industria de Intensidad Alta	Más de 200 personas activas	Más de 6000 m2	Tráiler	60%	1.0	20%
XIX.	Parque	Áreas verdes, juegos infantiles, áreas de descanso y convivencia familiar, canchas de usos múltiples, zonas de asadores					
XX.	Fomento Agrícola	Actividades rurales dedicadas a la siembra, cosecha y almacenaje de productos vegetales.	La dimensión mínima para dividir será de 3000 m2, con un frente mayor o igual a 25 m.				
XXI.	Fomento Ecológico	Como máximo 35 habitantes por hectárea.	Lote mínimo 1000 m2, con		30%	1.5	35%

		20 de frente.		
XXII. Preservación Ecológica	Actividades de conservación y recuperación de flora y fauna nativa, permitiendo infraestructura no permanente para la prestación de servicios de apoyo e impulso a la recreación y reproducción de especies de la zona Actividades de			
XXIII. Explotación de Bancos de Ma	aprovechamiento y explotación, las cuales se establecerán su viabilidad para cada caso en particular mediante acuerdo del Ayuntamiento y previo dictamen de la Dirección, y de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología.			
KXIV. Antenas y Equ de Transmisión Retransmisión Remota de Cualquier Señ	Retransmisión de Cualquier tipo de señal las cuales se establecerán su viabilidad para cada caso en particular mediante acuerdo del Ayuntamiento y previo dictamen de la Dirección de desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio, de acuerdo a la zona que se trate, y de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología o en su defecto el Instituto Estatal de Ecología o la SEMARNAT; y la Coordinación Municipal de Protección Civil.			
XXV. Alojamiento	Ubicación de usos para el alojamiento temporal con prestación o no de servicios de alimentos, permitiendo el desarrollo de la actividad turística, mediante el alojamiento de la población flotante y en tránsito por la ciudad, debiendo contar estos usos con espacios para estacionamiento, áreas comunes de descanso, recreación y las que tengan el propósito de lograr el bienestar de las personas que hagan uso del inmueble en que se realiza la actividad.			

Del Trámite Electrónico

Artículo 35 Bis. Además de los numerados en el artículo anterior los demás trámites y servicios que se expidan por medios electrónicos, vía remota o el Sistema

Electrónico de Trámites y Servicios, oficiales y avalados por el municipio, deberán cumplir los requisitos que el propio sistema establezca para cada caso y tendrán igual validez que los tramitados directamente en la dependencia, para realizar los actos, proyectos, actividades y acciones o análogo para el que fue expedido.

Para el servicio del trámite electrónico se considerarán según sea el caso los giros señalados en el Anexo D de este reglamento. El Municipio, a través de la Dirección y en conjunto con la Tesorería y la Dirección de Desarrollo Económico promoverá la mejora continua de los sistemas y plataformas electrónicos, para facilitar los trámites a la ciudadanía.

lluminación

Artículo 321. (...).

I(...)

II(...)

III(...)

Está prohibida la instalación de anuncios con cajas o gabinetes luminosos, a excepción de los que se coloquen en construcciones dentro de fraccionamientos industriales legalmente autorizados por la autoridad competente.

ANEXO D

Tablas de Giros de Apertura Rápida de Micro y Pequeñas Empresas.

Transitorios

ÚNICO.- Las presentes reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato.

Atentamente

San Miguel de Allende, Guanajuato.

LIC. RICARDO VILLARREAL GARCÍA

Presidente Municipal.

LIC. JESUS GONZALO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ Secretario del Ayuntamiento.

PRESIDENCIA MUNICIPAL - SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

El C. Lic. Ricardo Villarreal García, Presidente Constitucional del Municipio de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II y V incisos a), d) y f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117, fracciones I y II, incisos a), d) y f), de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción I inciso b), II, incisos a), c) y h), V, inciso f), 236, 239 y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en Sesión Número XXVIII Ordinaria de fecha 16 de septiembre del 2016, aprobó el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Se adiciona el artículo 43 bis y un segundo párrafo al artículo 64, se reforma la fracción k) del artículo 168 y el segundo y tercer párrafo del artículo 169, todos del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Gto, vigente, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 35, Segunda Parte, de fecha 1 de marzo de 2016, mismo que fue reformado y adicionado mediante el similar publicado en el mismo medio de difusión, número 109, Tercera Parte, de fecha 8 de julio del 2016, para quedar como sigue:

Uso de Suelo Específico

Artículo 43 Bis.- Se deberá de tramitar y obtener de la Unidad Administrativa Municipal en materia de desarrollo urbano competente, permiso de uso de suelo específico, cuando se desarrolle el arrendamiento total o parcial de casas, departamentos, edificios fincas, ranchos o cualquier denominación que se le dé a los recintos, siempre y cuando sea por temporadas menores a 30 días naturales. Este permiso tendrá una vigencia anual.

La Unidad Administrativa Municipal en materia de desarrollo urbano, unilateralmente podrá imponer el uso de suelo a que se refiere este artículo, en aquellos recintos que se detecte estén prestando dichas actividades.

Ubicación de las Estaciones

Artículo 64. ...

A fin de minimizar los riesgos a la población, no podrá autorizarse la operación, construcción y funcionamiento de nuevas estaciones de servicio dentro del casco urbano de la ciudad, entendiendo como como tal al polígono que se conforma desde el centro hacia el libramiento Manuel Zavala Zavala, el Boulevard de la Conspiración, Libramiento a Dolores, Salida a Dolores, Salida a Querétaro y Salida a Celaya

Artículo 168. ...

k) Las estructuras que se construyan en las terrazas que sean visibles desde el exterior, serán consideradas dentro de la altura máxima permitida y se requerirá permiso de la Unidad Administrativa Municipal en materia de desarrollo urbano competente para poder llevar a cabo su construcción o ejecución.

Altura máxima de edificios.

Artículo 169. ...

La construcción de edificios solo estará autorizada en las zonas distintas a la zonas de monumentos, así como a la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G y en las zonas que no sea visible desde alguna de las zonas restringidas a que se refiere este párrafo. La altura de los edificios en las zonas autorizadas quedará a discrecionalidad de la Unidad Administrativa Municipal en materia de desarrollo urbano.

En el caso de las zonas restringidas a que se refiere el párrafo anterior el máximo permitido de altura será de 8.5 metros sobre el nivel de calle.

Transitorios

ÚNICO.- Las presentes reformas entraran en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato.

Dado en el Palacio Municipal de San Miguel de Allende, Gto., a los 25 veinticinco días del mes de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis.

LIC. RICARDO VILLARREAL GARCIA.
PRESIDENTE MUNICIPAL.

LIC. JESÚS GONZALO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

PRESIDENCIA MUNICIPAL - SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

El C. Lic. Ricardo Villarreal García, Presidente Constitucional del Municipio de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II y V incisos a), d) y f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117, fracciones I y II, incisos a), d) y f), de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 11 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; 76 fracción I inciso b), II, incisos a), c) y h), V, inciso f), 236 y 237 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en Sesión Número XVI Ordinaria de fecha 21 de abril del 2016, aprobó el siguiente:

ACUERDO:

ÚNICO.- Se **reforman** los artículos 2, 62 al 80, 169 y un anexo g, se **adicionan** los artículos 4 con un segundo párrafo, 6 con las fracciones V, VI, VII, VIII y un tercer párrafo, 64 bis, 65 bis, 71 bis, 72 bis, 73 bis, 74 bis, 75 bis, 78 bis, 79 bis, 80 bis y 168 con los incisos i) j) y k), todos del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Gto; para quedar como sigue:

• • •

Glosario

Artículo 2. Para los efectos del presente reglamento, además de las definiciones contenidas en el Código Territorial, se entenderá por:

- I. Andador: Vialidad destinada únicamente para el uso de peatones y con restricciones para la circulación de vehículos, salvo los de emergencia, para dar acceso a los lotes de los fraccionamientos o viviendas y áreas privativas tratándose de condominios, así como en áreas públicas como plazas, mercados y centros comerciales.
- Área privativa: Casa, departamento, vivienda, local o áreas, sujetos al régimen de propiedad en condominio.
- III. Arroyo de calle: Espacio de una vialidad destinado para la circulación de vehículos.
- IV. Atlas Municipal de Riesgos: Sistema integral de información sobre los agentes perturbadores y daños esperados, resultado de un análisis espacial y temporal sobre la interacción entre los peligros, la vulnerabilidad y el grado de exposición de los agentes afectables, en San Miguel de Allende, Gto.
- V. Bien inmueble: Bien que tiene una situación fija y no puede ser desplazado, es decir terrenos, edificaciones, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.

- VI. Cambio de uso de suelo: Determinación que emite el Ayuntamiento, previa evaluación de compatibilidad, en base a los estudios de compatibilidad urbanística, impacto ambiental, vial, de riesgo, o las resoluciones emitidas por las diversas dependencias y entidades municipales, según el caso del que se trate, por medio de la cual se modifica un uso de suelo establecido en el Programa Municipal.
- VII. CAS: Coeficiente de Absorción del Suelo. Es el lineamiento urbanístico que determina una porción de la superficie total de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable que la cubra, y la cual se expresará convertida en un porcentaje del total de la superficie del predio.
- VIII. Caso especial: Uso, actividad o construcción que se pretenda desarrollar dentro de un inmueble que, en caso de cubrir con los requisitos que señala el presente reglamento, contrastarían o generarían problemas en zonas ya consolidadas.
- IX. Código Territorial: Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.
- X. Comisión: Comisión Técnica Municipal para el Ordenamiento Territorial
- XI. Comité Técnico: Comité Técnico de la Zona declarada Patrimonio Mundial del Municipio de San Miguel de Allende, Gto.
- XII. COS: Coeficiente de ocupación del suelo. Es el factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.
- XIII. CUS: Coeficiente de utilización del suelo. Es la relación que debe guardar la suma de la superficie total a construir del inmueble y la superficie total del predio. El valor de esta relación viene dado como factor dependiente de la superficie resultante de la aplicación del COS y determina el total de la construcción que se permite en cada zona del territorio municipal.
- XIV. Densidad aplicable: Número de habitantes por hectárea que se aplicará en el cálculo de la densidad proyecto de división de predio, fraccionamiento y/o desarrollo en condominio, y que es determinado en base a las variables de pendiente natural del terreno, tipo de suelo, capacidad de cobertura de servicios en la zona y densidad de vegetación.
- XV. Densidad de población: Número de habitantes por hectárea de acuerdo a las densidades que se establecen en el Programa Municipal, conforme al índice municipal de ocupación de vivienda arrojado por el último estudio realizado por el INEGI.
- XVI. Dirección de Desarrollo Urbano: Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial o la dependencia que haga sus veces, según determinación del Ayuntamiento.
- XVII. Dirección de Patrimonio: Dirección de Patrimonio Cultural y Planeación Sustentable o la dependencia que haga sus veces, según determinación del Ayuntamiento.

- XVIII. Estación de Servicio: Aquellos establecimientos destinados al almacenamiento y venta al menudeo de aceites y grasas lubricantes, combustibles para vehículos automotores al público en general, tales como gasolina, diesel, gas LP, gas natural comprimido y cualquier otro tipo de energético destinada para tal fin; suministrándolos directamente de tanques de almacenamiento o depósitos confinados a recipientes portátiles, contenedores autorizados y taques de vehículos automotores.
 - XIX. Estudio de riesgo: Estudio de las condiciones y características de las actividades de alto riesgo, mismo que se evalúa y dictamina por parte de las instancias competentes a nivel Federal, Estatal y/o Municipal.
 - XX. Equipamiento urbano: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario afectos a un servicio público, para obras complementarias del asentamiento humano y de beneficio colectivo y para obras relativas a la cultura, la educación, el comercio y el abasto, el esparcimiento, el deporte, la salud, y para las actividades recreativas, asistenciales, administrativos, etc. También será considerada como equipamiento urbano las áreas verdes que tengan que constituir los desarrolladores, las cuales deberán de ser entregadas con árboles y plantas que de acuerdo al suelo garanticen la vida de las mismas.
 - XXI. Evaluación de Impacto Ambiental: Estudio que realiza la Dirección de Medio Ambiente y Ecología o la dependencia que haga sus veces previo acuerdo del Ayuntamiento, mediante el cual se determina si es necesaria o no la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental, en qué modalidad deberá presentarse, los requisitos para su integración y debida presentación.
- XXII. Evaluación de impacto vial: Estudio realizado por un particular en el que se señalen los efectos que produce la generación, atracción y combinación de viajes de vehículos, dentro del sistema vial municipal y sus medidas de mitigación por un uso del suelo determinado; validados por la Dirección de Tránsito Municipal.
- XXIII. Evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental: Revisión a la Manifestación de Impacto Ambiental que realiza la Dirección de Medio Ambiente y Ecología Municipal, o la dependencia que haga sus veces previo acuerdo del Ayuntamiento.
- **XXIV. Fachada:** Todo aquel volumen de construcción que sea visible desde cualquier punto del entorno, perspectiva urbana e inclusive desde cualquier punto del panorama visual.
- XXV. Gasolinera: Establecimiento en donde se vende gasolina. Puede ser parte o no de una estación de servicio.
- XXVI. Informe de actividades y procesos: Información proporcionada por el solicitante, a través del formato establecido por la Dirección competente en relación al fin para el que se pretende utilizar el predio o lote propuesto por el interesado.
- XXVII. Instituto de Planeación: Instituto Municipal de Planeación de San Miguel de Allende, Gto.
- XXVIII. Lote: Porción de terreno, con o sin construcciones, que tiene acceso a través de una vialidad urbana o de un área de uso común, que forma

parte de un fraccionamiento o desarrollo en condominio o que es producto de una división de inmuebles.

XXIX. Lotificación: Partición de un predio en cualquier número de fracciones y que para dar acceso a las partes resultantes, no se requiera el trazo de una o más vías públicas, ni de obras de urbanización.

XXX. Manifestación de Impacto Ambiental: Estudio que se presenta ante la Dirección de Medio Ambiente y Ecología Municipal o la dependencia que haga sus veces previo acuerdo del Ayuntamiento, en el que se señalan los efectos que produce la modificación del medio ambiente de una zona o área determinada, por la acción del hombre o la naturaleza, así como las acciones necesarias para mitigar dicho efectos.

XXXI. Modificación de la traza: Autorización otorgada para variar en un fraccionamiento o desarrollo en condominio al que se le haya otorgado el permiso de venta, las condiciones de frente, fondo o superficie para obtener una cantidad de lotes diferentes a la autorización original, siempre y cuando las condiciones de vialidad, infraestructura de dotación de servicios, y las del contexto urbano inmediato así lo justifiquen.

XXXII. Municipio: San Miguel de Allende, Gto.

XXXIII. Norma Técnica Ambiental: Conjunto de reglas científicas o tecnológicas que expide el Instituto de Ecología del Estado con carácter obligatorio sujetándose a lo dispuesto en las leyes aplicables; cuya finalidad es establecer los requisitos, especificaciones, condiciones, procedimientos, parámetros y límites permisibles que deberán observarse en el desarrollo de actividades o uso y destino de bienes de competencia estatal que causen o puedan causar desequilibrio ecológico o daño al ambiente y además que uniforme principios, criterios, políticas y estrategias en la materia.

XXXIV. Organismos Operadores: Comisión Nacional del Agua, Comisión Estatal del Agua, Comisión Federal de Electricidad, SAPASMA, Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Servicios Públicos municipales, o aquellas dependencias que realicen sus funciones.

XXXV. Pancoupé: Zona libre de construcción considerada como vía pública, que se ubica en los predios esquineros de las manzanas para permitir la visibilidad de los conductores de vehículos al llegar a una intersección de vías.

XXXVI. Predio: Bien inmueble que no forma parte de un desarrollo.

XXXVII. Programa Municipal: Programa de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de San Miguel de Allende. Gto.

XXXVIII. Régimen de propiedad en condominio: Situación jurídica que se produce cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas con aprovechamiento independiente; y que además, tengan una salida propia a un elemento común o a la vía pública, en donde los condóminos tienen derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local, piso o áreas, y derecho de copropiedad sobre los elementos o partes comunes del inmueble.

- XXXIX. Reglamento: Reglamento del Código Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Gto., denominación que asume el anteriormente denominado Código Reglamentario de Desarrollo Urbano y Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Gto.
 - XL. Restricciones y/o condicionantes: Limitantes físicas o disposiciones administrativas a las que se tendrán que ajustar los predios como resultado del análisis legal y técnico de los trámites solicitados ante la Dirección competente.
 - XLI. SAPASMA: Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de San Miguel de Allende, Gto.
 - XLII. SARE: Sistema de Apertura Rápida de Empresas.
 - XLIII. Tanque de almacenamiento: Recipiente de gran tamaño, normalmente cerrado, destinado a contener líquidos o gases.
- XLIV. Toldo: pabellón o cubierta de tela o plástico, que se tiende para hacer sombra.
- XLV. Unidades de Gestión Ambiental y Territorial (UGAT's): Unidades especiales apropiadas, que sirven como base territorial para evaluar la oferta ambiental y la demanda social, por un lado y su manejo para efectos de planificación sectorial y espacial por otro. Describen tanto los componentes relativamente estables del terreno (roca, forma de relieve y suelos, en forma integrada), como los menos estables, cuya tasa de cambio en el tiempo es más alta (vegetación y uso de suelo, fauna).
- XLVI. Urbanización: La instalación de los ductos e infraestructuras necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, la instalación de las líneas e infraestructura necesarias para la conducción de energía eléctrica y alumbrado público, así como la construcción de guarniciones, banquetas y pavimentos de arroyos, nomenclatura de calles, y arborización.
- XLVII. Uso del suelo: Asignación y autorización de las áreas o zonas designadas dentro del territorio municipal, para su emplazamiento en actividades y/o giros existentes o futuros en una superficie determinada, lote o predio, o la fracción de los mismos, marcados o previstos en el Programa Municipal.
- XLVIII. Zonas Especiales: Se definen como zonas especiales a centros comerciales, hoteles, estacionamientos públicos, estacionamientos de servicio de lavado y engrasado y parques públicos o privados, que por su ubicación y espacios disponibles constituyen puntos estratégicos para servicio al público.
- XLIX. Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial: La zona que abarca el Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de San Miguel de Allende, Gto. de fecha 7 de julio de 1982, así como aquella que abarca la declaratoria de Patrimonio Mundial otorgada por la UNESCO.

. . .

Asimismo, para lo no previsto en el presente reglamento, se resolverá aplicando supletoriamente las leyes y reglamentos de cualquier orden de gobierno que sean aplicables, así como las normas oficiales aplicables.

...

Autoridades competentes

Artículo 6. Son autoridades competentes para la aplicación de este reglamento:

...

- V. La Dirección de Medio Ambiente y Ecología;
- VI. La Dirección de Protección Civil; y
- VII. El Instituto Municipal de Planeación de San Miguel de Allende; y
- VIII. Los demás servidores públicos en los que las autoridades municipales referidas en las fracciones anteriores deleguen sus facultades.

...

Asimismo, corresponde a las demás dependencias municipales y paramunicipales, la aplicación de las disposiciones reglamentarias de este ordenamiento en el desarrollo de sus actividades y ámbito de su competencia, así como proporcionar a través de su personal facultado, la información necesaria dentro de su ámbito respectivo de competencia, que le sea solicitada para los efectos del presente reglamento.

..

Clasificación de las estaciones de servicio

Artículo 62. Además de lo previsto en la NOM-EM-001-ASEA-2015, las estaciones de servicio se clasificarán de la siguiente manera:

- Estaciones especiales: Estación de servicio de espacio reducido que cumpla con las características establecidas por la autoridad normativa competente en las cuales solamente se podrán instalar un máximo de dos dispensarios y doce mangueras.
- II. De servicio carretero: Son las que se ubican en zonas adyacentes al derecho de vía de carreteras federales, estatales o caminos municipales, dentro del Municipio.
- III. De servicio rural: Son las que se ubican en las zonas rurales así definidas en los Planes de ordenamiento territorial del Municipio y/o las UGATS y/o cualquier otro ordenamiento territorial aplicable.
- IV. De servicio urbano: Son aquellas que se ubican en zonas urbanas así definidas en Planes de ordenamiento territorial del Municipio y/o las UGATS y/o cualquier otro ordenamiento territorial aplicable.

V. De autoconsumo: Son establecimientos para el suministro de combustible a los vehículos de sector municipal, estatal, federal, paramunicipal, paraestatal y empresarial, ubicados dentro de las instalaciones de éstas y para su uso particular y operacional exclusivamente.

Requisitos y criterios técnicos generales

Artículo 63. Las construcciones que requieran instalaciones para almacenamiento o distribución de combustibles o cualquier otro tipo de energía, deberán cumplir además de la legislación aplicable, con aquellas disposiciones establecidas en el presente reglamento.

Almacenamiento de gasolina, diésel o gas

Artículo 63 BIS. Independientemente de lo que se establece en las leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas para el almacenamiento y transporte de materiales y sustancias; toda persona física o moral que por la naturaleza de sus actividades comerciales o industriales requiera del almacenamiento de gasolina, diesel o gas en sus instalaciones, y por lo mismo del transporte de estos combustibles en vehículos de carga, deberá contar con el permiso correspondiente por la autoridad competente.

Ubicación de estaciones

Artículo 64. Para la autorización de ubicación, construcción y funcionamiento de estaciones de servicio, deberán obtener previamente todas las autorizaciones aplicables, incluyendo sin limitar la factibilidad de uso de sue lo correspondiente. Para la autorización de una gasolinera, se deberán de cumplir con las mismas disposiciones que para las estaciones de servicio, señaladas en el presente reglamento.

Distancias y restricciones

Artículo 64 BIS. El predio para la instalación de estaciones de servicio deberá atender a las distancias y restricciones indicadas en este reglamento.

Lineamientos para distancias

Artículo 65. Para otorgar cualquier autorización municipal en donde se revise la viabilidad para una estación de servicio, las distancias requeridas en estos lineamientos se respetarán los usos autorizados previamente.

Criterios técnicos estaciones de servicio

Artículo 65 BIS. Además de lo previsto en la NOM-EM-001-ASEA-2015 y/o de cualquier otra norma oficial mexicana o regulación vigente y aplicable, en la construcción de cualquier tipo de estación de servicio, deberán cumplirse los siguientes criterios técnicos generales:

- Las áreas, instalaciones y especificaciones de materiales y equipos de las estaciones de servicio deberán cumplir con las normas oficiales mexicanas aplicables, con los criterios normativos vigentes de diseño del área normativa competente; generales y específicos de este reglamento.
- Todas las estaciones de servicio cumplirán con la NOM-001-SEDE-2012, instalaciones eléctricas (utilización); así como con las normas

- técnicas para instalaciones eléctricas complementarias que para tal efecto se emitan.
- III. Todos los cables y conexiones de puesta a tierra que se empleen en las estaciones de servicio serán aislados para protegerlos de la corrosión, en concordancia con las especificaciones de las normas oficiales mexicanas y normas mexicanas de referencia aplicables.
- IV. El diseño de proyectos, instalaciones, materiales, equipos y accesorios deberá de dar cumplimiento en los aspectos aplicables vigentes, con lo establecido de manera enunciativa más no limitativa en las normas oficiales mexicanas siguientes:
 - a. NOM-001-STPS-2008, Edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo condiciones de seguridad;
 - NOM-002-STPS-2010, Condiciones de seguridad prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo;
 - NOM-OOS-STPS-1998, Condiciones de seguridad e higiene en los centros de trabajo para el manejo, transporte y almacenamiento de sustancias químicas peligrosas;
 - d. NOM-022-STPS-2008, Electricidad estática en los centros de trabajo - condiciones de seguridad;
 - e. NOM-026-STPS-2008, Colores y señales de seguridad e higiene, e identificación de riesgos por fluidos conducidos en tuberías; y
 - f. NOM-018-STPS-2000, sistema para la identificación y comunicación de peligros y riesgos por sustancias químicas peligrosas en los centros de trabajo.
- V. El predio ocupado por la estación de servicio estará delimitado en sus colindancias con otros predios habitacionales, con bardas de tabique o concreto, con una altura mínima de tres metros.
- VI. La parte más profunda de la excavación para alojar a los diques o fosas de contención para tanques de almacenamiento deberá de conservar una distancia mayor o igual a un metro con respecto del nivel estático máximo del manto freático.
- VII. Para tanques de almacenamiento de combustible superficiales, estos deberán estar limitados por diques o muros de contención, con altura mínima de 2.50 metros y la separación mínima entre estos será de 1.00 metro, y entre el muro de contención y el muro de colindancia, así como a otras instalaciones de la propia estación de servicio, que serán de 10.00 metros.
- VIII. Para tanques de almacenamiento de combustible subterráneos, la distancia mínima entre el límite de estos y la colindancia del predio, se considera de 2.00 metros, para predios menores a 800 m2, se regirá de acuerdo a la distancia que designe la autoridad competente en la materia.
- IX. Para determinar la superficie del área administrativa así como para la autorización de los servicios complementarios en las estaciones de

- servicio, se considerará lo dispuesto en la normatividad aplicable vigente.
- X. Las estaciones de servicio, que en el interior cuenten con servicios complementarios deberán prever en el partido arquitectónico el área de estacionamiento
- XI. Por su localización respecto a la manzana se respetarán de dos a tres accesos o salidas como máximo, en base a la ubicación del predio en la manzana; y estos siempre deberán darse a la vialidad primaria.
- XII. Las estaciones de servicio requerirán presentar para la obtención de su factibilidad de uso de suelo la autorización que en materia de impacto ambiental y de riesgo expida la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Dirección de Medio Ambiente y Ecología o de la autoridad competente en materia de impacto ambiental y de riesgo. Asimismo requerirán el dictamen de protección civil emitido por la Dirección de Protección Civil.
- XIII. A la terminación de una obra, el responsable deberá dar aviso de la conclusión de las obras en un plazo no mayor de 15 días hábiles a la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, y solicitar autorización de ocupación. Previa inspección de la obra terminada, la Dirección competente autorizará la ocupación y uso de la misma de acuerdo a lo normado por el presente reglamento. La estación de servicio no podrá ser ocupada hasta en tanto se obtenga la autorización de ocupación de inmuebles. Para solicitar la autorización de ocupación será necesario que el promovente entregue oficio de autorización de la autoridad competente, donde se indique que las instalaciones cumplen con las normas de seguridad para el suministro y abasto de combustible.
- XIV. Las estaciones de servicio deberán presentar como parte de los requisitos previos a la licencia de construcción las medidas de seguridad y el plan de contingencias, avalados por el H. Cuerpo de Bomberos de San Miguel de Allende y la Dirección de Protección Civil del Municipio.
- XV. Deberá incluir al frente del predio y en el acceso a las diversas áreas de la estación de servicio la circulación peatonal con condiciones de seguridad y accesibilidad para personas con capacidades diferentes.

Del proceso de autorización de las estaciones de servicio

Artículo 66. Para llevar a cabo el trámite para la autorización de la factibilidad de uso de suelo, licencia de construcción, operación, terminación de obra de las estaciones de servicio el promovente deberán llevar a cabo los trámites previstos en los lineamientos relativos a estos procesos establecidos en este Reglamento. Para ello la Dirección de Desarrollo Urbano integrará el expediente correspondiente, el cual será de acceso público, con el mínimo de la siguiente información y documentación:

a. Proyecto Arquitectónico para autorización que incluya todas las indicaciones de los dictámenes vial, ambiental, y riesgo, enlistando dichos dictámenes en dicho plano.

- b. Autorización de riesgo aprobado por la autoridad competente.
- c. Autorización de impacto vial aprobado por la Dirección de Tránsito Municipal; incluyendo las diversas autorizaciones necesarias. Cuando la ubicación lo requiera, se presentará una aprobación por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o la Comisión Estatal de Caminos para el acceso carretero del Gobierno del Estado, según el caso.
- d. Autorización en Material de Impacto Ambiental aprobado por la SEMARNAT a través de la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente, de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología del Municipio o del Instituto de Ecología del Estado de Guanajuato.
- e. Dictámenes resolutivos favorables emitidos por la dependencia competente en materia de energía y ambiente.
- f. Los programas de operación, mantenimiento, prevención de accidentes, atención de emergencias y protección civil para obras de construcción.
- g. El estudio de mecánica de suelo que especifique la capacidad de carga, estratigrafía, cálculo para la estabilidad de los taludes y determinación del bulbo de presión de las cargas procedentes de las construcciones colindantes.
- h. En su caso programa de rescate de flora; en caso de que la dependencia competencia de energía y ambiente no lo incluya.
- i. Estudio fotográfico de colindancias, fallas y vías públicas. Dicho documento deberá de constar ante Notario Público.
- j. Presentar trimestralmente un informe a la Dirección de Desarrollo Urbano del avance de trabajos de construcción.
- k. Presentar opinión favorable respecto al proyecto de estación de servicio por parte del Instituto Municipal de Planeación de San Miguel de Allende.

Causas de rechazo autorización de uso de suelo

Artículo 67. La solicitud será rechazada si el interesado presenta:

- I. Documentación incompleta y/o falsa;
- II. Documentación que no cumple los requisitos exigidos en este reglamento y/o;
- III. Documentación o información que no cumple con cualquier otro requisito establecido en este Reglamento y demás reglamentos municipales aplicables.

Otorgamiento de licencias de uso de suelo

Artículo 68. La Dirección de Desarrollo Urbano otorgará las licencias respectivas, siempre y cuando se cumpla con el presente Reglamento y demás disposiciones federales, estatales y municipales vigentes en la materia.

Condiciones para la instalación y construcción de nuevas estaciones

Artículo 69. En la Instalación y construcción de nuevas estaciones de

servicio deberán respetar los coeficientes de ocupación y utilización de suelos (COS y CUS) que establecen los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de conformidad al uso de suelo del predio, no debiendo afectar áreas verdes, parques y jardines, reservas ecológicas y promoverá la creación de jardines con plantas nativas de la zona y no podrá realizarse la tala de árboles bajo ninguna circunstancia.

Obligación de destinar áreas verdes en estaciones de servicio

Artículo 70. Deberá destinar, al menos, el equivalente al diez por ciento de la superficie total del predio para áreas de vegetación de la zona, incluyendo dentro de este porcentaje, franjas de 1.50 metros en las colindancias del inmueble, a excepción de los accesos, salidas de vehículo y lugares en donde existe construcción.

Ubicación, distancias de amortiguamiento y salvaguarda

Artículo 71. Para la ubicación de estaciones de servicio.

- No podrán instalarse en predios que tengan colindancias con establecimientos en los que se realicen alguna de las actividades siguientes:
 - a. Trabajos con soldadura, flama abierta o combustión;
 - b. Manejo de recipientes y contenedores sujetos a presión; y
 - c. Procesos de fundición y en condiciones elevadas de temperatura.
 - d. Excepto estaciones tipo Autoconsumo
- II. No podrán autorizarse en predio ubicados en la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, zonas de riesgo como: fallas geológicas o fracturas, barrancas, zonas de derrumbes, terrenos susceptibles de inundación, terrenos pantanosos, zonas de desplazamiento, así como las demás restricciones que en su momento sean consideradas por el atlas de riesgo de la zona o por la autoridad competente.
- III. Se deberán de respetar en todo momento, sin excepción alguna las indicaciones de superficie contenidas en estos lineamientos, debiendo autorizarse exclusivamente la ubicación y construcción de las estaciones de servicio en los inmuebles que reúnan las características indicadas en este Reglamento.

Especificaciones generales de construcción de estaciones de servicio

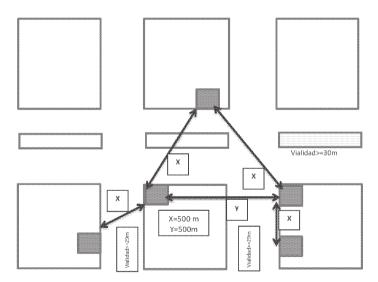
Artículo 71 BIS. El predio propuesto deberá garantizar vialidades internas, áreas de servicio público, y almacenamiento de combustibles y los diversos elementos requeridos para su construcción y operación que establece la autoridad competente, así como elementos arquitectónicos que indique el presente reglamento, en el manual de especificaciones generales para

proyectos y construcción de estaciones de servicio, respetando en todo momento que las mismas cumplan y sean armónicas y compatibles con el entorno urbanístico y paisajístico del Municipio.

Distancias mínimas entre estaciones de servicio

Artículo 72. El establecimiento de una estación de servicio deberá tener como mínimo un radio de influencia de 500 metros con relación a otra estación de servicio con diferente número de registro, considerando el lugar de ubicación entre una y otra de acuerdo a lo establecido en estos lineamientos.

- Para el establecimiento de estaciones de servicio respecto a otras estaciones de servicio
- a. Para vialidades de 30 m o mayores en el mismo sentido lineal 500 m de distancia desde el lindero más cercano y en sentido opuesto 500 m radiales desde el vértice más cercano de la gasolinera existente.
- Para vialidades de 29 m o menores la distancia será radial de 500 metros.



- II. Conforme a lo previsto en las normas oficiales mexicanas y demás legislación aplicable vigente, para el establecimiento de estaciones de servicio deberá considerarse una distancia mínima de:
- a) Treinta metros de la proyección de líneas de transmisión de alta tensión y subtransmisión de energía eléctrica y/o de la instalación de soporte de estas.
- b) Cien metros del perímetro de plantas eléctricas de distribución y carga.
- c) Cien metros de antenas o estructuras y emisoras de

- radiación electromagnética no ionizantes con altura igualo mayor de sesenta metros o la altura de la antena no menor a 50 metros.
- d) Cien metros de duetos para transportar derivados líquidos del petróleo.
- e) Veinticinco metros de vías férreas.
- f) Un mínimo de doscientos cincuenta metros fuera del predio destinado a la estación de servicio, de sitios de almacenamiento de sustancias químicas inflamables.
- g) Un mínimo de doscientos cincuenta metros de centros de concentración masiva de personas, tales como escuelas, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios, plazas comerciales, deportivos, templos, auditorios, entre otros.
- h) Doscientos cincuenta metros de áreas con uso de suelo habitacional.
- Cuatrocientos metros de rellenos sanitarios.

Densidad territorial de las estaciones de servicio

Artículo 72 BIS. De conformidad con lo estipulado en el Programa Simplificado para el Establecimiento de Nuevas Estaciones de Servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia, publicado en Diario Oficial de la Federación del 19 de agosto de 1994, los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio o gasolinera, deben cumplir por lo mínimo con las siguientes características:

	SUPERFICIE MÍNIMA (M2)	FRENTE MÍNIMO (MTS LINEALES)	PRODUCTOS
-ESQUINA	400	20	MAGNA
ZONAS	800	30	PREMIUM
URBANAS			
-NO ESQUINA			
	2400	30	MAGNA
CARRETERAS			PREMIUM
			DIESEL
	400	20	MAGNA
-EN POBLADO			PREMIUM
ZONAS			DIESEL
RURALES	800	30	MAGNA
-FUERA DEL			PREMIUM
POBLADO			DIESEL
ZONAS	200	15	MAGNA
ESPECIALES			PREMIUM

Del impacto social

Artículo 73. Para el otorgamiento de la factibilidad de uso de suelo, el promovente, a su costo y con la supervisión de la Dirección de Desarrollo

Urbano realizará un censo con por lo menos el cincuenta por ciento más uno de los vecinos que efectivamente habitan en un radio de doscientos cincuenta metros del lugar en donde se pretenda ubicar la estación de servicio de gasolina, diesel, carburación y/o gas, a efecto de conocer su opinión. Se considerará un impacto social positivo, en el caso de que el setenta y cinco por ciento de los encuestados, estén de acuerdo con el proyecto. La Dirección de Desarrollo Urbano expedirá los lineamientos para la realización del censo a que este artículo refiere.

Procedencia social de las estaciones de servicio

Artículo 73 BIS. Se autorizarán únicamente aquellos proyectos que cuenten con el impacto social positivo debidamente avalado por la Dirección de Desarrollo Urbano y por el Instituto Municipal de Planeación de San Miguel de Allende.

Disposición de residuos

Artículo 74. Considerar un depósito para la eliminación de desechos por cada dispensario existente, debiendo apegarse a lo estipulado en la normatividad ambiental aplicable. Asimismo, las estaciones de servicio deben contar con un área de confinamiento temporal de desechos sólidos de conformidad a lo estipulado por la Dirección de Medio Ambiente y Ecología del Municipio y lo establecido en la NOM-CRP-005-ECOU1993.

Programa de manejo integral de residuos

Artículo 74 BIS. Cada estación de servicio deberá contar con un programa de manejo integral de residuos sólidos, de conformidad por lo dispuesto por los reglamentos municipales aplicables. Asimismo, Los residuos generados durante la operatividad de la estación, deberán ser recolectados y almacenados temporalmente en el área de confinamiento temporal conforme lo dispuesto en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-052-SEMARNAT- 2005, NOM- 055-SEMARNAT-2003, NOM-057-SEMARNAT-1993 y demás aplicables al caso.

Sentido de circulación vial y ubicación de accesos y salidas

Artículo 75. El diseño de circulación vial en el interior de la estación de servicio deberá estar sujeto a los sentidos de circulación de las vías que circundan el predio donde se ubique el proyecto en cuestión, por ningún motivo se modificarán los sentidos de las vías para solucionar particularmente la circulación interior del predio.

Ubicación de accesos y salidas

Artículo 75 BIS. Para la ubicación de los accesos y salidas de la estación deberá obtener el visto bueno de la Dirección de Tránsito y Transporte Municipal y posteriormente deberá tramitar el permiso correspondiente otorgado por la autoridad competente en los ámbitos que corresponda.

Señalética de los accesos y salidas

Artículo 76. Deberán construirse los accesos y salidas, mediante el cambio de la textura de la superficie de rodamiento y la instalación de señales verticales y el señalamiento en piso con flechas indicando el sentido de circulación, con el fin de asegurar la circulación del peatón.

Normativa en materia de señalamientos

Artículo 77. El tipo de señalamiento informativo y de destino en áreas externas a las estaciones de servicio deberá sujetarse a las especificaciones de señalización vial informativa y de servicios, así como de señalamiento interno, aquellos que establecen la normatividad vigente aplicable.

Sistemas de tratamiento de agua

Artículo 78. El SAPASMA será el responsable directo de vigilar la calidad del agua que se deposite en los drenajes municipales, por lo que se solicitará a los propietarios de las estaciones de servicio la implantación y operación de sistemas de tratamiento para que las características de calidad del agua se ajusten a los niveles previstos en las normas oficiales mexicanas correspondientes, y en su caso a las condiciones particulares que fije previamente la Dirección de Medio Ambiente y Ecología o las dependencias que así el Ayuntamiento determine.

Disposición de aguas residuales en las estaciones de servicio

Artículo 78 BIS. Queda estrictamente prohibido descargar aguas residuales sin previo tratamiento, al dren donde vayan a ser descargadas. Deberán en todo momento cumplir la normatividad aplicable vigente.

Lineamientos de seguridad

Artículo 79. Los tanques enterrados para almacenamiento de combustible, deberán cumplir con el criterio de doble pared, el contenedor secundario debe de estar construido con materiales de suficiente espesor, densidad y composición, de tal forma que prevenga el debilitamiento estructural (fatiga mecánica) y el ataque químico (envejecimiento), como consecuencia del posible contacto con hidrocarburos. El diseño de los tanques debe ser apropiado para que siempre sea posible monitorear el espacio entre el tanque primario y el tanque secundario, para garantizar la ausencia total de fugas en ambos recipientes, de conformidad con las especificaciones del área normativa competente.

Áreas de carga y descarga de combustible

Artículo 79 BIS. Se deberá prever el área de carga y descargas de combustible, así como las áreas de restricción respectivas. Al momento de suministrar la gasolina o diesel a los tanques de almacenamiento, deberá restringirse la circulación y operación en un radio de 5 metros, a partir del centro del vehículo abastecedor de combustible, y aplicar los protocolos establecidos por el área normativa competente.

Medidas de seguridad

Artículo 80. Deberá contener el número de extinguidores necesarios para la zona de despacho de combustible, zona de almacenamiento y edificación de oficinas, de acuerdo a la normatividad correspondiente, pero no podrá ser menor de un extinguidor por zona de despacho de combustible, uno por bomba, zona de almacenamiento y caseta de control y uno por cada edificación adicional existente.

Artículo 80 BIS. Se deberá considerar un radio mínimo de 15.00 metros desde el eje de cada bomba de combustible a cualquier colindancia.

...

Altura máxima

Artículo 168. ...

- i) Se deberá de realizar una valoración integral del inmueble, debiendo valorar los impactos de altura, desde el frente de la construcción, así como todos sus laterales y centros de manzanas, buscando la congruencia arquitectónica o urbanística, desde todos los puntos visuales de la obra o edificación, de tal forma que se integre en el entorno arquitectónico y natural.
- j) Los inmuebles con planta inferior o sótano, por debajo de nivel de calle no podrán tener más de un nivel visible.
- k) Será considerado como una planta, cuando a una terraza se le incorpore alguna estructura definitiva o provisional que sobrepase el vano o barandal de protección, por lo que su incorporación, construcción o edificación estará sujeta a las limitantes establecidas en el presente artículo, debiendo tramitarse permiso de construcción para poder llevar a cabo su ejecución.

Altura máxima de edificios

Artículo 169. En edificios, ya sea públicos, privados como son hoteles, condominios verticales, centros comerciales y de servicios, la altura de dichas edificaciones será revisada por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, considerando las condiciones propias del entorno urbano y los impactos hacia los predios colindantes y usuarios de la vía pública en que se pretenda emplazar, sustentado en un estudio de imagen urbana, así como lo establecido en el artículo 168 del presente reglamento.

La construcción de edificios solo estará autorizada en las zonas distintas a la zona de monumentos históricos, así como a la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G, tampoco podrá autorizarse la construcción de edificios que sean visibles desde alguna de las zonas a que se refiere este párrafo.

Con independencia de las atribuciones de las Unidades Administrativas Municipales a que se refiere este artículo, la altura máxima de un edifico en las áreas permitidas será de 8.50 metros sobre el nivel de calle.

...

Transitorios

ÚNICO.- Las presentes reformas entraran en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato.

Dado en el Palacio Municipal de San Miguel de Allende, Gto., a los 06 seis días del mes de junio del año 2016 (Marini) dieciséis.

LIC. RICARDO VILLARREAL GARCIA PRESIDENTE MUNICIPAL. CUEL DE ALLERO

LIC. JESÚS GONZALO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ SECRETARIO DEL AYUNTANIENTO

PRESIDENCIA MUNICIPAL - SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

El C. Lic. Ricardo Villarreal García, Presidente Constitucional del Municipio de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción IIY Vincisos a), d) y f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;6 y 9, fracciones I, II, III, X, XIII y XV de la Ley General de Asentamientos Humanos; 117, fracciones I y II, incisos a), d) y f), de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 11 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; 76 fracción I inciso b), II, incisos a), c) y h), V, inciso f), 236, 237, y 239 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en Sesión Número X Ordinariade fecha 28 de enero del 2016, aprobó el siguiente:

REGLAMENTO DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Capítulo I

Normas Preliminares

Naturaleza v Objeto

Artículo 1. Las disposiciones contenidas en el presente reglamento son de orden público y observancia general en el municipio de San Miguel de Allende, Gto.; tiene por objeto proveer la observancia del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como del Programa de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio, en materia de:

- I. Zonificación, regulación, autorización, control y vigilancia del uso de suelo:
- **II.** Regulación, autorización, control y vigilancia de la ejecución de obras, construcciones y edificaciones sean éstas públicas o privadas;
- III. Autorización, registro, modalidades, restricciones, especificaciones y características a que se sujetará el diseño, ubicación, construcción, mantenimiento, mejoramiento, conservación e instalación de anuncios y toldos:
- IV. Regulación, autorización, control y vigilancia de la división de bienes inmuebles, así como de los fraccionamientos y desarrollos en condominio; y
- V. Realización de acciones de inspección y vigilancia, la determinación de infracciones y la imposición de medidas de seguridad en materia de lo

señalado en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del municipio.

Glosario

Artículo 2. Para los efectos del presente reglamento, además de las definiciones contenidas en el Código Territorial, se entenderá por:

- Andador: Vialidad destinada únicamente para el uso de peatones y con restricciones para la circulación de vehículos, salvo los de emergencia, para dar acceso a los lotes de los fraccionamientos o viviendas y áreas privativas tratándose de condominios, así como en áreas públicas como plazas, mercados y centros comerciales.
- II. Área privativa: Casa, departamento, vivienda, local o áreas, sujetos al régimen de propiedad en condominio.
- III. Arroyo de calle: Espacio de una vialidad destinado para la circulación de vehículos.
- IV. Atlas Municipal de Riesgos: Sistema integral de información sobre los agentes perturbadores y daños esperados, resultado de un análisis espacial y temporal sobre la interacción entre los peligros, la vulnerabilidad y el grado de exposición de los agentes afectables, en San Miguel de Allende, Gto.
- V. Bien inmueble: bien que tiene una situación fija y no puede ser desplazado, es decir terrenos, edificaciones, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.
- VI. Cambio de uso de suelo: Determinación que emite el Ayuntamiento, previa evaluación de compatibilidad, en base a los estudios de compatibilidad urbanística, impacto ambiental, vial, de riesgo, o las resoluciones emitidas por las diversas dependencias y entidades municipales, según el caso del que se trate, por medio de la cual se modifica un uso de suelo establecido en el Programa Municipal.
- VII. CAS: Coeficiente de Absorción del Suelo. Es el lineamiento urbanístico que determina una porción de la superficie total de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable que la cubra, y la cual se expresará convertida en un porcentaje del total de la superficie del predio.
- VIII. Caso especial: Uso, actividad o construcción que se pretenda desarrollar dentro de un inmueble que, en caso de cubrir con los

- requisitos que señala el presente reglamento, contrastarían o generarían problemas en zonas ya consolidadas.
- IX. Código Territorial: Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.
- X. Comisión: Comisión Técnica Municipal para el Ordenamiento Territorial
- XI. Comité Técnico: Comité Técnico de la Zona declarada Patrimonio Mundial del Municipio de San Miguel de Allende, Gto.
- XII. COS: Coeficiente de ocupación del suelo. Es el factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.
- XIII. CUS: Coeficiente de utilización del suelo. Es la relación que debe guardar la suma de la superficie total a construir del inmueble y la superficie total del predio. El valor de esta relación viene dado como factor dependiente de la superficie resultante de la aplicación del COS y determina el total de la construcción que se permite en cada zona del territorio municipal.
- XIV. Densidad aplicable: Número de habitantes por hectárea que se aplicará en el cálculo de la densidad proyecto de división de predio, fraccionamiento y/o desarrollo en condominio, y que es determinado en base a las variables de pendiente natural del terreno, tipo de suelo, capacidad de cobertura de servicios en la zona y densidad de vegetación.
- XV. Densidad de población: Número de habitantes por hectárea de acuerdo a las densidades que se establecen en el Programa Municipal, conforme al índice municipal de ocupación de vivienda arrojado por el último estudio realizado por el INEGI.
- XVI. Dirección de Desarrollo Urbano: Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial o la dependencia que haga sus veces, según determinación del Ayuntamiento.
- **XVII. Dirección de Patrimonio:** Dirección de Patrimonio Cultural y Planeación Sustentable o la dependencia que haga sus veces, según determinación del Ayuntamiento.

- **XVIII. Estudio de riesgo:** Estudio de las condiciones y características de las actividades de alto riesgo, mismo que se evalúa y dictamina por parte de las instancias competentes a nivel Federal, Estatal y/o Municipal.
 - XIX. Equipamiento urbano: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario afectos a un servicio público, para obras complementarias del asentamiento humano y de beneficio colectivo y para obras relativas a la cultura, la educación, el comercio y el abasto, el esparcimiento, el deporte, la salud, y para las actividades recreativas, asistenciales, administrativos, etc. También será considerada como equipamiento urbano las áreas verdes que tengan que constituir los desarrolladores, las cuales deberán de ser entregadas con árboles y plantas que de acuerdo al suelo garanticen la vida de las mismas.
 - XX. Evaluación de Impacto Ambiental: estudio que realiza la Dirección de Medio Ambiente y Ecología o la dependencia que haga sus veces previo acuerdo del Ayuntamiento, mediante el cual se determina si es necesaria o no la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental, en qué modalidad deberá presentarse, los requisitos para su integración y debida presentación.
 - **XXI.** Evaluación de impacto vial: Estudio realizado por un particular en el que se señalen los efectos que produce la generación, atracción y combinación de viajes de vehículos, dentro del sistema vial municipal y sus medidas de mitigación por un uso del suelo determinado; validados por la Dirección de Tránsito Municipal.
 - XXII. Evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental: revisión a la Manifestación de Impacto Ambiental que realiza la Dirección de Medio Ambiente y Ecología Municipal, o la dependencia que haga sus veces previo acuerdo del Ayuntamiento.
 - **XXIII. Fachada:** Todo aquel volumen de construcción que sea visible desde cualquier punto del entorno, perspectiva urbana e inclusive desde cualquier punto del panorama visual.
 - XXIV. Informe de actividades y procesos: Información proporcionada por el solicitante, a través del formato establecido por la Dirección competente en relación al fin para el que se pretende utilizar el predio o lote propuesto por el interesado.
 - XXV. Instituto de Planeación: Instituto Municipal de Planeación de San Miguel de Allende, Gto.

- **XXVI.** Lote: Porción de terreno, con o sin construcciones, que tiene acceso a través de una vialidad urbana o de un área de uso común, que forma parte de un fraccionamiento o desarrollo en condominio o que es producto de una división de inmuebles.
- **XXVII.** Lotificación: Partición de un predio en cualquier número de fracciones y que para dar acceso a las partes resultantes, no se requiera el trazo de una o más vías públicas, ni de obras de urbanización.
- XXVIII. Manifestación de Impacto Ambiental: Estudio que se presenta ante la Dirección de Medio Ambiente y Ecología Municipal o la dependencia que haga sus veces previo acuerdo del Ayuntamiento, en el que se señalan los efectos que produce la modificación del medio ambiente de una zona o área determinada, por la acción del hombre o la naturaleza, así como las acciones necesarias para mitigar dicho efectos.
 - XXIX. Modificación de la traza: Autorización otorgada para variar en un fraccionamiento o desarrollo en condominio al que se le haya otorgado el permiso de venta, las condiciones de frente, fondo o superficie para obtener una cantidad de lotes diferentes a la autorización original, siempre y cuando las condiciones de vialidad, infraestructura de dotación de servicios, y las del contexto urbano inmediato así lo justifiquen.
 - **XXX. Municipio:** San Miguel de Allende, Gto.
 - XXXI. Norma Técnica Ambiental: Conjunto de reglas científicas c tecnológicas que expide el Instituto de Ecología del Estado con carácter obligatorio sujetándose a lo dispuesto en las leyes aplicables; cuya finalidad es establecer los requisitos, especificaciones, condiciones, procedimientos, parámetros y límites permisibles que deberán observarse en el desarrollo de actividades o uso y destino de bienes de competencia estatal que causen o puedan causar desequilibrio ecológico o daño al ambiente y además que uniforme principios, criterios, políticas y estrategias en la materia.
 - **XXXII.** Organismos Operadores: Comisión Nacional del Agua, Comisión Estatal del Agua, Comisión Federal de Electricidad, SAPASMA, Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Servicios Públicos municipales, o aquellas dependencias que realicen sus funciones.
 - **XXXIII.** Pancoupé: Zona libre de construcción considerada como vía pública, que se ubica en los predios esquineros de las manzanas para permitir

la visibilidad de los conductores de vehículos al llegar a una intersección de vías.

- XXXIV. Predio: Bien inmueble que no forma parte de un desarrollo.
- XXXV. Programa Municipal: Programa de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de San Miguel de Allende, Gto.
- **XXXVI.** Régimen de propiedad en condominio: Situación jurídica que se produce cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas con aprovechamiento independiente; y que además, tengan una salida propia a un elemento común o a la vía pública, en donde los condóminos tienen derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local, piso o áreas, y derecho de copropiedad sobre los elementos o partes comunes del inmueble.
- **XXXVII.** Reglamento: Reglamento del Código Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Gto., denominación que asume el anteriormente denominado Código Reglamentario de Desarrollo Urbano y Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Gto.
- **XXXVIII.** Restricciones y/o condicionantes: Limitantes físicas o disposiciones administrativas a las que se tendrán que ajustar los predios como resultado del análisis legal y técnico de los trámites solicitados ante la Dirección competente.
 - **XXXIX. SAPASMA:** Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de San Miguel de Allende, Gto.
 - XL. SARE: Sistema de Apertura Rápida de Empresas.
 - **XLI. Toldo:** pabellón o cubierta de tela o plástico, que se tiende para hacer sombra.
 - XLII. Unidades de Gestión Ambiental y Territorial (UGAT's): Unidades especiales apropiadas, que sirven como base territorial para evaluar la oferta ambiental y la demanda social, por un lado y su manejo para efectos de planificación sectorial y espacial por otro. Describen tanto los componentes relativamente estables del terreno (roca, forma de relieve y suelos, en forma integrada), como los menos estables, cuya tasa de cambio en el tiempo es más alta (vegetación y uso de suelo, fauna).

- **XLIII. Urbanización:** La instalación de los ductos e infraestructuras necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, la instalación de las líneas e infraestructura necesarias para la conducción de energía eléctrica y alumbrado público, así como la construcción de guarniciones, banquetas y pavimentos de arroyos, nomenclatura de calles, y arborización.
- XLIV. Uso del suelo: Asignación y autorización de las áreas o zonas designadas dentro del territorio municipal, para su emplazamiento en actividades y/o giros existentes o futuros en una superficie determinada, lote o predio, o la fracción de los mismos, marcados o previstos en el Programa Municipal.
- XLV. Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial: La zona que abarca el Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de San Miguel de Allende, Gto. de fecha 7 de julio de 1982, así como aquella que abarca la declaratoria de Patrimonio Mundial otorgada por la UNESCO.

Principios

Artículo 3. La aplicación e interpretación de este reglamento estará regida por los principios de competitividad, democracia participativa, equidad social, habitabilidad, racionalidad, seguridad, sustentabilidad y viabilidad, establecidos en el artículo 3 del Código Territorial.

Supletoriedad

Artículo 4. Los trámites y procedimientos establecidos en este reglamento se sujetarán a las directrices establecidas en el mismo, así como a las que determina el Código Territorial, y en lo no dispuesto se atenderá al Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Pago de Derechos

Artículo 5. Las licencias, permisos y autorizaciones previstos en este reglamento causarán el pago de derechos previsto en la Ley de Ingresos del Municipio para el ejercicio fiscal de que se trate.

Capítulo II

Autoridades Competentes

Autoridades Competentes

Artículo 6. Son autoridades competentes para la aplicación de este reglamento:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. La Dirección de Desarrollo Urbano; y
- IV. La Dirección de Patrimonio.

En la aplicación del presente Reglamento, se deberán de observar los lineamientos normativos e instrumentos de política, planes y programas en materia ambiental.

Atribuciones del Ayuntamiento

Artículo 7. Además de aquellas señaladas en el Código Territorial, son atribuciones del Ayuntamiento:

- Aprobar y expedir las declaratorias sobre usos, destinos y reservas territoriales, en los términos de este reglamento, y demás normativa aplicable;
- Aprobar los anexos y manuales a este reglamento, así como sus modificaciones y actualizaciones;
- III. Realizar estudios y modificaciones de usos y destinos cuando existan zonas en el territorio municipal con nuevas condiciones de desarrollo, y se demuestre que quedan cubiertas las necesidades de infraestructura urbana, sin que se afecte la existente de la zona o región;
- IV. Autorizar, previo dictamen de la Comisión y el Instituto de Planeación, solicitudes de casos especiales no previstos en este reglamento, requeridos por la dinámica del desarrollo urbano municipal y que sean compatibles con los usos establecidos en la zona:
- V. Autorizar, previo dictamen de la Comisión y el Instituto de Planeación, el establecimiento de actividades de riesgo y giros con normas particulares, establecidos en este reglamento;
- VI. Solicitar ante la autoridad competente la expropiación por causa de utilidad pública para llevar a cabo acciones de usos y destinos de áreas y predios definidos en el Programa Municipal;

- VII. Autorizar la celebración de convenios con instituciones públicas y privadas, así como dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y/o Federal, en cualquier acción que incida en las materias que regula este reglamento, y
- VIII. Las demás que le confiera la normativa aplicable.

Atribuciones del Presidente Municipal

Artículo 8. Además de aquellas señaladas en el Código Territorial, son atribuciones del Presidente Municipal:

- Proponer al Ayuntamiento las acciones de simplificación administrativa y mejora regulatoria, diseñadas por la Dirección correspondiente, con la finalidad de que los permisos, licencias y autorizaciones previstas en este reglamento sean eficientes, procurando evitar cargas a los particulares, para su aprobación;
- II. Suscribir, con autorización del Ayuntamiento los convenios a que hace referencia la fracción VII del artículo anterior; y
- III. Las demás que le confiera la normativa aplicable.

Atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano

Artículo 9. Además de aquellas señaladas en el Código Territorial para la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio, son atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano:

- Establecer o dictaminar los requisitos técnicos indispensables dispuestos en el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable, que los particulares deberán acatar en materia de uso del suelo a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con las zonas;
- II. Establecer de acuerdo al Código Territorial, al Programa Municipal, este reglamento y demás normativa aplicable, los lineamientos para el uso del suelo, estableciendo los alineamientos oficiales, tipos de construcciones y predios con usos afines de acuerdo a las características y normas a seguir para su autorización;

- III. Clasificar los usos del suelo de acuerdo a las características y normas del presente reglamento, y definir los objetivos y características de cada uno de estos;
- IV. Aplicar en el ámbito de su competencia las diferentes restricciones y/c condicionantes que marquen el Programa Municipal, el reglamento y demás normativa aplicable, así como las directrices emitidas por la Comisión Nacional del Agua, Comisión Federal de Electricidad, SAPASMA, u otros organismos operadores, a efecto de evitar el uso inconveniente del suelo y sus compatibilidades;
- V. Definir las medidas necesarias a que deban sujetarse los usos en los predios o zonas arqueológicas, históricas, agropecuarias, mineras, rurales, forestales, reservas ecológicas o especiales o de protección del patrimonio cultural por tratarse de áreas sujetas a conservación y mejoramiento;
- VI. Crear el Sistema de Información sobre Uso del Suelo;
- VII. Asignar la clasificación de vías colectoras y vías, de acuerdo a la sección de las mismas y al planteamiento de proyecto de los nuevos desarrollos;
- VIII. Llevar a cabo las acciones adecuadas a efecto de sustentar la micro planeación necesaria que conlleve a una mejor operación del presente reglamento;
 - IX. Fijar las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención y atención a emergencias, en las construcciones que se ejecuten en el Municipio, así como determinar las medidas necesarias que aseguren su cumplimiento;
 - X. Establecer los fines para los que se pueden autorizar el uso de los terrenos y los tipos de las construcciones, en los términos del Código Territorial; este reglamento, el Programa Municipal y demás normativa aplicable;
 - XI. Integrar un Registro de Peritos Responsables de Obra en consenso con el listado proporcionado por los Colegios de Arquitectos, Ingenieros Civiles, e Ingenieros-Arquitectos del Municipio, con los profesionistas que cumplan con los requisitos establecidos en este reglamento;
- XII. Integrar un registro de permisos otorgados para la colocación de anuncios y toldos en el Municipio:

- XIII. Calcular y fijar el monto de las garantías a que hace referencia este reglamento;
- XIV. Designar y autorizar el personal que lleve a cabo las funciones de vigilancia, inspección y notificación en aplicación del presente reglamento;
- **XV.** Promover la investigación por parte de instituciones educativas o de la sociedad civil, que contribuyan al desarrollo urbano;
- XVI. Asesorar y coadyuvar con el Ayuntamiento y el Presidente Municipal en el ejercicio de las atribuciones que les competen en virtud de la aplicación de este reglamento;
- XVII. Implementar acciones de simplificación administrativa y mejora regulatoria, con la finalidad de que los permisos, licencias y autorizaciones previstas en este reglamento sean eficientes, procurando evitar cargas a los particulares, y proponerlas al Presidente Municipal; y
- XVIII. Las demás que le confiera la normativa aplicable.

En el ejercicio de sus atribuciones, la Dirección competente establecerá la coordinación que resulte necesaria con el Instituto de Planeación, con el objeto de que todas las acciones que se realicen en cumplimiento a las disposiciones previstas en este reglamento sean sustentables.

Atribuciones de la Dirección de Patrimonio

Artículo 10. Además de aquellas señaladas en el Código Territorial la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio, son atribuciones de la Dirección de Patrimonio:

- I. Establecer o dictaminar los requisitos técnicos indispensables dispuestos en el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable, que los particulares deberán acatar en materia de uso del suelo a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
- II. Establecer de acuerdo al Código Territorial, al Programa Municipal, este reglamento y demás normativa aplicable, los lineamientos para el uso del suelo, estableciendo los alineamientos oficiales, tipos de construcciones y predios con usos afines de acuerdo a las características y normas a seguir

para su autorización en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;

- III. Clasificar los usos del suelo de acuerdo a las características y normas del presente reglamento, y definir los objetivos y características de cada uno de estos, en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
- IV. Aplicar en el ámbito de su competencia las diferentes restricciones y/o condicionantes que marquen el Programa Municipal, el presente reglamento y demás normativa aplicable, así como las directrices emitidas por la Comisión Nacional del Agua, Comisión Federal de Electricidad, SAPASMA, u otros organismos operadores, a efecto de evitar el uso inconveniente del suelo y sus compatibilidades, en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
- V. Definir las medidas necesarias a que deban sujetarse los usos en los predios ubicados en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
- VI. Crear el Sistema de Información sobre Uso del Suelo para la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana:

- VII. Asignar la clasificación de vías colectoras y vías, de acuerdo a la sección de las mismas y al planteamiento de proyecto de los nuevos desarrollos, en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
- VIII. Llevar a cabo las acciones adecuadas a efecto de sustentar la micro planeación necesaria que conlleve a una mejor operación del presente reglamento en materia de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
 - IX. Fijar las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención y atención a emergencias, en las construcciones que se ejecuten en el Municipio en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, así como determinar las medidas necesarias que aseguren su cumplimiento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
 - X. Establecer los fines para los que se pueden autorizar el uso de los terrenos y los tipos de las construcciones en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, en los términos del Código Territorial; este reglamento, el Programa Municipal y demás normativa aplicable, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
 - XI. Integrar un Registro de Peritos Responsables de Obra en consenso con el listado proporcionado por los Colegios de Arquitectos, Ingenieros Civiles, e Ingenieros-Arquitectos del Municipio, con los profesionistas que cumplan con los requisitos establecidos en este reglamento, para la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento;

- XII. Integrar un registro de permisos otorgados para la colocación de anuncios y toldos en el Municipio en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
- XIII. Calcular y fijar el monto de las garantías a que hace referencia este reglamento en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
- XIV. Designar y autorizar el personal que lleve a cabo las funciones de vigilancia, inspección y notificación en aplicación del presente reglamento en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
- XV. Promover la investigación por parte de instituciones educativas o de la sociedad civil, que contribuyan al desarrollo urbano en la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
- XVI. Asesorar y coadyuvar con el Ayuntamiento y el Presidente Municipal en el ejercicio de las atribuciones que les competen en virtud de la aplicación de este reglamento, en materia preservación de la Zona de Monumentos Históricos así como la comprendida en la declaratoria de Patrimonio Mundial comprendidas en el anexo G del presente reglamento, lo anterior con la finalidad de proteger, conservar, restaurar y preservar del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana;
- **XVII.** Implementar acciones de simplificación administrativa y mejora regulatoria, con la finalidad de que los permisos, licencias y autorizaciones previstas en

este reglamento sean eficientes, procurando evitar cargas a los particulares, y proponerlas al Presidente Municipal; y

XVIII. Las demás que le confiera la normativa aplicable.

En el ejercicio de sus atribuciones, la Dirección de Patrimonio establecerá la coordinación que resulte necesaria con el Instituto de Planeación, con el objeto de que todas las acciones que se realicen en cumplimiento a las disposiciones previstas en este reglamento sean sustentables.

Capítulo III

Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial

Políticas de conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico

Artículo 11. En la expedición de las licencias, permisos o autorizaciones contempladas en este reglamento se deberá tomar en consideración las políticas de conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico ubicado en el Municipio, contenidas en el Programa Municipal.

Proyectos y acciones para la protección, conservación, restauración y preservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico

Artículo 12. Corresponde al Ayuntamiento aprobar e implementar las medidas, proyectos y acciones para la protección, conservación, restauración y preservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana, incluyendo el establecimiento de restricciones y modalidades a los usos del suelo y a las construcciones; de acuerdo a las propuesta generadas por la Dirección de Patrimonio, así como del Instituto de Planeación.

Inventario del patrimonio cultural urbano y arquitectónico y de las áreas de valor escénico

Artículo 13. Corresponde al Instituto de Planeación, con la participación de la Dirección de Patrimonio, la elaboración del inventario del patrimonio cultural urbano y arquitectónico y de las áreas de valor escénico.

Artículo 14. La administración, fomento y control del desarrollo urbano en la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, quedará sujeta a las disposiciones establecidas en el reglamento, en toda el área comprendida dentro de los límites establecidos en tal declaratoria, así como en las zonas de entorno que se determinen en el Programa Municipal.

Comité Técnico

Artículo 15. Se crea el Comité Técnico de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial del Municipio de San Miguel de Allende, Gto., en lo sucesivo el Comité Técnico, como organismo auxiliar en la coordinación institucional y de concertación de acciones e inversiones con los sectores público, social y privado. Tendrá carácter permanente y se integrará de la siguiente forma:

- I. El Presidente Municipal, quien lo encabezará;
- II. Un integrante del Ayuntamiento, designado por el Pleno;
- III. El titular de la Dirección de Patrimonio, quien fungirá como secretario ejecutivo;
- IV. El titular del Instituto de Planeación:
- V. El titular de la Dirección de Educación y Cultura;
- VI. El titular de la Dirección de Fomento Económico y Relaciones Internacionales:
- VII. El titular de la Casa de la Cultura Municipal;
- VIII. Un representante del Instituto Estatal de la Cultura del Estado de Guanajuato, designado por su Titular, y
 - IX. Tres representantes de los sectores público, social y privado que sean especialistas en la protección, conservación, restauración, y preservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, designados por el Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal.

El Comité podrá convocar, con carácter de invitados temporales o permanentes, a representantes de instituciones públicas o privadas cuya competencia u objeto incida con los fines del mismo, quienes solo tendrán derecho a voz. Asimismo, podrá auxiliarse de profesionales y expertos en asuntos de su competencia.

Sesiones, toma de decisiones, derecho a voz y voto, suplencias y causas de remoción

Artículo 16. Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán trimestralmente de manera ordinaria, y extraordinaria en cualquier momento, cuando así lo amerite el asunto a tratar.

Las decisiones del Comité Técnico se tomarán con el voto de la mayoría simple de los integrantes presentes en la sesión en que se tomen, en caso de empate el Presidente tendrá el voto de calidad.

Todos los integrantes tendrán derecho a voz y voto. Los integrantes a que se refiere la fracción X del artículo anterior durarán en su encargo tres años, y podrán ser reelectos para ejercer un periodo más.

Por cada integrante propietario se designará, por escrito, un suplente, a excepción de los integrantes a que se refiere la fracción X, mismos que serán removidos de su cargo si incurren en 2 faltas injustificadas de manera consecutiva. En ausencia del Presidente, el Secretario Ejecutivo realizará su función.

Atribuciones del Comité Técnico

Artículo 17. Son atribuciones del Comité Técnico:

- Opinar respecto a los dictámenes, licencias, permisos y autorizaciones que contempla este reglamento a desarrollarse en la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, así como sus zonas de entorno que se determinen en el Programa Municipal, privilegiando su protección y conservación:
- II. Emitir criterios de unificación de los dictámenes, licencias, permisos y autorizaciones que contempla este reglamento a desarrollarse en la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, así como sus zonas de entorno que se determinen en el Programa Municipal, con el objeto de agilizar su tramitación;
- III. Establecer políticas, normas, criterios, acciones o mecanismos que promuevan la protección, conservación y mejoramiento del patrimonio edificado en la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, así como sus zonas de entorno que se determinen en el Programa Municipal;
- IV. Coadyuvar en la generación de acciones de fomento turístico, privilegiando en todo momento la protección, conservación y mejoramiento del patrimonio edificado en la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, así como sus zonas de entorno que se determinen en el Programa Municipal;

- V. Generar la vinculación y coordinación necesaria con instituciones públicas o privadas, nacionales o internacionales, cuyo objeto esté relacionado con la protección, preservación, conservación y restauración del patrimonio cultural urbano y arquitectónico;
- VI. Fomentar la generación de estudios relacionados con la protección, preservación, conservación y restauración del patrimonio cultural urbano y arquitectónico que abarca la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, así como sus zonas de entorno que se determinen en el Programa Municipal;
- VII. Participar y organizar eventos en los que se analice la protección, preservación, conservación y restauración del patrimonio cultural urbano y arquitectónico;
- VIII. Emitir opinión con respecto a la declaratoria de clasificación de bienes inmuebles en los términos del artículo 240 del Código Territorial, así como en el caso de los acuerdos de Ayuntamiento mediante los cuales se pretenda desclasificar un inmueble;
 - IX. Requerir a la Dirección de patrimonio, o a las autoridades que resulten competentes, la instauración de procedimientos, aplicación de medidas de seguridad, acciones y medidas correctivas para garantizar el cumplimiento de las disposiciones del Código Territorial aplicables a la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, así como sus zonas de entorno que se determinen en el Programa Municipal;
 - X. Integrar las comisiones que sean necesarias para el estudio y dictamen de los asuntos de su competencia, y
 - XI. Las demás que le confiera el Ayuntamiento.

Atribuciones del Presidente

Artículo 18. Son atribuciones del Presidente del Comité Técnico:

- I. Presidir las sesiones del Comité;
- Representar al Comité ante cualquier instancia pública o privada, nacional o internacional, que se requiera;
- III. Instruir al Secretario Ejecutivo a la emisión de la convocatoria a sesiones ordinarias o extraordinarias;

- IV. Promover la participación activa de sus integrantes, y
- V. Las demás que sean necesarias para el ejercicio de sus funciones.

Atribuciones del Secretario Ejecutivo

Artículo 19. Son atribuciones del Secretario Ejecutivo del Comité Técnico:

- **I.** Emitir y notificar las convocatorias para sesionar, así como proveer todo lo necesario para su adecuado desarrollo;
- **II.** Levantar las actas de las sesiones, mismas que deberán estar suscritas por todos los integrantes que intervinieron en ellas, y ocuparse de su resguardo;
- III. Dar seguimiento a los acuerdos tomados por el Comité, y
- IV. Las demás que le asigne el Presidente.

Atribuciones de los Vocales

Artículo 20. Son atribuciones delos Vocales del Comité Técnico:

- I. Asistir a las sesiones a las que sean convocados;
- II. Participar activamente en las sesiones a las que sean convocados, así como en los asuntos de competencia del Comité;
- III. Desempeñar las comisiones que les sean encomendadas:
- IV. Proponer al pleno los mecanismos para el mejor desempeño de su competencia;
- V. Respetar los acuerdos del Comité, y
- VI. Las demás que le sean conferidas por el Comité.

Contenido de las Convocatorias

Artículo 21. Las convocatorias deberán realizarse por lo menos con dos días hábiles de anticipación a su celebración, señalando lugar, fecha y hora en que se efectuarán, adjuntando la orden del día y toda la información que se considere necesaria para el desahogo de los asuntos a tratar.

TÍTULO SEGUNDO

Zonificación y Usos de Suelo

Capítulo I

Normas Preliminares

Disposiciones normativas a que se sujetan los estudios dictámenes o acuerdos en que se basan las autorizaciones de uso de suelo

Artículo 22. Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos de suelo en zonas, predios y lotes, deberán ser compatibles con lo dispuesto en el Programa Municipal y cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable, así como en las especificaciones contenidas en el Anexo A de este ordenamiento.

Ningún uso del suelo podrá entrar en funcionamiento sin que previamente se obtengan las licencias y resoluciones favorables correspondientes, y se cumplan los requisitos que establece el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable.

Determinación sobre casos reglamento

Artículo 23. Los casos especiales, y aquellos asuntos relacionados con la materia que regula este reglamento, que no estén previstos en el mismo, serán resueltos por el Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión, sobre la compatibilidad del uso de suelo de que se trate.

La Comisión dictaminará sobre la autorización o no de los casos especiales, tomando en cuenta los factores de mitigación de los impactos que causen a las zonas consolidadas, que presente el solicitante. En ningún caso se autorizan cuando como resultado del análisis resulte que no existe compatibilidad entre los usos establecidos para los predios colindantes, así como los predios que se ubican en la misma zona

Capítulo II

De la Comisión Técnica Municipal para el Ordenamiento Territorial

Participación de la Comisión

Artículo 24. En la determinación sobre casos especiales y aquellos no previstos en este reglamento, así como en las solicitudes de cambio de uso de suelo, el establecimiento de actividades de riesgo o giros con normas particulares, fungirá como órgano auxiliar de opinión y consulta, la Comisión, misma que se integrará

por los titulares de las siguientes dependencias y entidades de la Administración Municipal:

- I. Protección Civil:
- II. Medio Ambiente y Ecología;
- III. Fiscalización:
- IV. SAPASMA:
- V. Jurídico:
- VI. Tránsito y Transporte;
- VII. Fomento Económico y Relaciones Internacionales;
- VIII. Servicios Públicos Municipales:
 - IX. Catastro:
 - X. Seguridad Pública,
 - XI. La Dirección de Desarrollo Urbano, v
- XII. La Dirección de Patrimonio.

Convocatoria y emisión de opinión por la Comisión

Artículo 25. La Dirección de desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, se encargarán de convocar a la Comisión, proporcionando a sus integrantes, con la anticipación debida, toda la información relacionada con el asunto a tratar, así como las necesidades de información u opiniones requeridas.

Contenido de la Opinión de la Comisión

Artículo 26. La opinión que emita la Comisión, contendrá la atención puntual a las necesidades planteadas por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate.

Capítulo III

Grupos de Usos de Suelos

Grupos de Usos de Suela

Artículo 27. Para efectos de este reglamento, los diferentes usos del suelo se agrupan de acuerdo a la intensidad de los mismos, los cuales estarán sujetos a compatibilidad dentro de las zonas marcadas por la Carta Síntesis del Programa Municipal. Dichos grupos son los siguientes:

Grupo de usos I: H0-00 Densidad Habitacional Mínima

Grupo de usos II: H0-0 Densidad Habitacional Rural

Grupo de usos III: H0 Densidad Habitacional Muy Baja

Grupo de usos IV: H1 Densidad Habitacional Baja

Grupo de usos V: H2 Densidad Habitacional Media

Grupo de usos VI: H3 Densidad Habitacional Alta

Grupo de usos VII: Habitacional de Condominios Verticales

Grupo de usos VIII: Centro Histórico

Grupo de usos IX: EU Equipamiento Urbano

Grupo de usos X: UE Usos Especiales

Grupo de usos XI: CB Centro de Barrio

Grupo de usos XII: C1S1 Comercio y Servicios de Intensidad Baja

Grupo de usos XIII: C2S2 Comercio y Servicios de Intensidad Media

Grupo de usos XIV: C3S3 Comercio y Servicios de Intensidad Alta

Grupo de usos XV: SC Servicios Carreteros

Grupo de usos XVI: IB Industria de Intensidad Baja

Grupo de usos XVII: IM Industria de Intensidad Media

Grupo de usos XVIII: IA Industria de Intensidad Alta

Grupo de usos XIX: P Parque

Grupo de usos XX: FA Fomento Agrícola

Grupo de usos XXI: FE Fomento Ecológico

Grupo de usos XXII: PE Preservación Ecológica

Grupo de usos XXIII: EBM Explotación de Bancos de Material

Grupo de usos XXIV: ANT Antenas y Equipos de Transmisión o Retransmisión Remota de Cualquier Tipo de Señal

Grupo de usos XXV: Alojamiento

Los objetivos y descripción general de cada uno de los grupos de uso se presentan en los Anexos B y C, respectivamente de este reglamento.

Características para grupos de usos habitacionales

Artículo 28. Las densidades aplicables; dimensiones mínimas para divisiones para cada grupo de usos habitaciones; y factores COS, CUS y CAS, serán las siguientes:

 Densidades aplicables y dimensiones mínimas para divisiones en zonas urbanas:

Grupos de usos Habitacionales		Pendiente Natural del Terreno	Tipo de Suelo	Capacid ad de Cobertu ra de Servicio	Densida C de Vegetac ión	Densidad Aplicable	Sup. dei lote (M2)	F	Dimensiones nonimas para divisiones en zonas urbanas
i. Habitacional de densidad minima	Menos de 50 habitantes por hectárea	Todas	Todos	Todos	Todos	Menos de 50 habitantes por nectárea	1800 M2	30	1250 m2 con 25 metros lineales de frente
II. Habitacional rural	Hasta 150 habitantes por hectarea	Todas	Todos	Todos	Todos	Hasta 150 habitantes por nectárea	360 M2	12	360 m2 con 12 metros lineales de frente
		Entre el 12 y 20%	ı	Ваја	Alta	51 nabitantes por hectárea	1100 M2	20	
I.I. Habitacional de dens dad muy baja	De 51 a 100 habitantes por hectárea	Entre e. 8 y e. 11.99%	П	Med o	Media	75 nabitantes por hectárea	800 M2	20	540 m2 con 15 metros lineales de frente
		Entre e: 0 y e: 7.99	III	Alta	Baja	100 habitantes por hectárea	540 M2	18	
		Entre el 12 y 20%	1	Ваја	Alta	101 habitantes por hectárea	540 M2	18	
IV. Habitacional de densidad baja	De 101 a 200 habitantes por hectárea	Entre e: 8 y e: 11.99%	п	Med o	Media	150 habitantes por hectárea	375 M2	15	275 m2 con 11 metros lineales de frente
		Entre e 0 ye 7.99	III	Alta	Baja	200 habitantes por hectárea	300 M2	12	
		Entre el 12 y 20%	Į.	Baja	Alta	201 habitantes por hectárea	300 M2	12	
V. Habitacional de densidad media	De 201 a 300 habitantes por hectárea	Entre ei 8 yei 11.99%	II	Med o	Media	250 habitantes por hectárea	220 M2	11	185 m2 con 10 metros lineales de frente
		Entre el 0 y el 7.99	III	Alta	Baja	300 habitantes por hectárea	190 M2	10	
		Entre el 12 y 20%	1	Baja	Alta	301 habitantes por hectárea	190 M2	10	
VI. Habitac onal de densidad alta	De 301 a 400 habitantes por hectárea	Entre ei 8 y ei 11 99%	П	Med a	Media	350 habitantes por hectárea	144 MD	8	105 m2 con 7 metros lineales de frente
		Entre e. 0 y e. 7.99	III	Alta	Baja	400 habitantes por hectárea	105 M2	6	
VII. Habitacional de condominios	De 401 a 550 habitantes por	Entre el 12 y 20%	1	Baja	Alta	401 habitantes por hectárea	105 M2	6	No admite división
verticales	hectarea	Entre e: 8 y e: 11.99%	II	Medio	Media	4/5 habitantes por hectárea	105 M2	6	

		Entre el 0 y el 7.99	Ш	Alta	Baja	550 habitantes por hectárea	105 M2	б	
	De 201 a 300 Entre el habitantes por hectarea Entre el	Entre el 12 y 20%	I	Baja	Alta	201 habitantes por hectárea	300 M2	12	Aquellos que estén dentro de la Zona de Monumentos o
VIII. Centro Histórico		Entre el 8 y el 11.99%	11	Medio	Media	250 habitantes por hectárea	220 M2	11	estén catalogados requieren visto bueno sobre el
		Entre el 0 y el 7.99	=	Alta	Baja	300 nabitantes por hectárea	190 M2	10	proyecto de división por parte del INAH.

Los predios con pendiente mayor al 20% y que justifiquen mediante estudio de compatibilidad urbanística que pudieran ser susceptibles de desarrollar, se deberán de ajustar a la densidad aplicable mínima o menor conforme a su grado de uso, siempre y cuando la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, dictaminen que el estudio presentado es correcto y se ajusta a los lineamientos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Tratándose desarrollos habitacionales de densidad alta de más de 1000 viviendas, cuya construcción sea tipo dúplex, la superficie mínima del predio será de 170 metros cuadrados, con un frente mínimo de 10 metros y la densidad aplicable será de 350 habitantes por hectárea.

II. Factores COS, CUS y CAS

ii. 1 doloroo 000, 000 j 0/10			
Aregus and a management of the contract of the			
Grupo de Usos Habitacionales	cos	cus	CAS
Principle in the form of the λ -field λ -field λ -and λ -distribution λ -approximately	manufaction of sine si	Communication (Communication)	A million of the Children
an in the contact desired in the contact will be a second contact and contact	ampikasi di disama	Simple States of Sec.	a dan jaka manan
I. Habitacional de densidad mínima	20%	1.2	40%
II. Habitacional rural	60%	1.5	20%
III. habitacional de densidad muy baja	50%	1.2	25%
IV. Habitacional de densidad baja	60%	1.4	20%
V. Habitacional de densidad media	60%	1.5	20%
VI. Habitacional de densidad alta	80%	1.8	10%
VII. Habitacional de condominios verticales	80%	1	10%
VIII. Centro Histórico	60%	1.5	20%

Características para los grupos de usos de suelo IX al XXV

Artículo 29. Las normas de intensidad, dimensiones, servicios de carga y descarga y factores COS, CUS y CAS, de los usos de suelo IX al XXV, serán:

G	Contraction of a soft shall shall be painted	Norma de Intensidad	Dimensión del Predio	Servicio de Carga y Descarga	cos	cus	CAS
IX.	Equipamiento Urbano	10 000 habitantes por radio de influencia.					
X.	Usos Especiales	Hasta 8 personas activas por predio.	Minima 350 m2	Como máximo camioneta de 3 toneladas	70%	1.2	15%
XI.	Centro de Barrio	Hasta 5 personas activas	Máxima 90 m2	Como máximo de 1 tonelada	80%	1.2	10%
XII.	Comercio y Servicios de Intensidad Baja	Hasta 5 personas activas por predio	Máxima 250 m2	Como máximo camioneta de 1 tonelada	70%	1.4	10%
XIII.	Comercio y Servicios de Intensidad Media	Hasta 15 personas activas	Máxima 1000 m2	Como máximo camioneta de 3 toneladas	70%	1.4	10%
XIV.	Comercio y Servicios de Intensidad Alta	Más de 20 personas activas	Más de 1000 m2	Tráiler	70%	1.4	10%
XV.	Servicios Carreteros	Hasta 15 personas activas	Minima 2000 m2	Tráiler			
XVI.	Industria de Intensidad Baja	Hasta 100 personas activas	Máxima 3000 m2	Si las vias para acceder al predio son regionales o primarias se podrá utilizar tráiler. En vias secundarias o menores será una camioneta de hasta 3 toneladas	70%	1.1	15%
XVII.	Industria de Intensidad Media	Hasta 200 personas activas	Máxima 6000 m2	Tráiler	60%	1.0	20%
KVIII.	Industria de Intensidad Alta	Más de 200 personas activas	Más de 6000 m2	Tráiler	60%	1.0	20%
XIX.	Parque	Áreas verdes, juegos infantiles, áreas de descanso y convivencia					

XX.	Fomento Agrícola	familiar, canchas de usos múltiples, zonas de asadores Actividades rurales dedicadas a la siembra, cosecha y almacenaje de productos vegetales.	La dimensión mínima para dividir será de 5000 m2, con un frente mayor o igual a 25 m.			
XXI.	Fomento Ecológico	Como máximo 35 habitantes por hectárea.	Lote mínima 1000 m2, can 20 de frente.	30%	1.5	35%
XXII.	Preservación Ecológica	Actividades de conservación y recuperación de flora y fauna nativa, permitiendo infraestructura no permanente para la prestación de servicios de apoyo e impulso a la recreación y reproducción de especies de la zona				*
XXIII.	Explotación de Bancos de Material	Actividades de aprovechamiento y explotación, las cuales se establecerán su viabilidad para cada caso en particular mediante acuerdo del Ayuntamiento y previo dictamen de la Dirección, y de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología.				
KXIV.	Antenas y Equipos de Transmisión o Retransmisión Remota de Cualquier Señal	Ubicación de Antenas de Transmisión o Retransmisión de Cualquier tipo de señal las cuales se establecerán su viabilidad para cada caso en particular mediante acuerdo del Ayuntamiento y previo dictamen de la Dirección de desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio, de acuerdo a la zona que se trate, y de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología o en su defecto el Instituto Estatal de Ecología o la SEMARNAT; y la Coordinación Municipal de				

	Protección Civil.			
XXV. Alojamiento	Ubicación de usos para el alojamiento temporal con prestación o no de servicios de alimentos, permitiendo el desarrollo de la actividad turística, mediante el alojamiento de la población flotante y en tránsito por la ciudad, debiendo contar estos usos con espacios para estacionamiento, áreas comunes de descanso, recreación y las que tengan el propósito de lograr el bienestar de las personas que hagan uso del inmueble en que se realiza la actividad.			

Informe de actividades y procesos

Artículo 30. A excepción de los usos habitacionales unifamiliares en desarrollos autorizados, para el resto de las actividades y usos, el solicitante deberá presentar conjuntamente con la solicitud de la constancia de factibilidad, un informe de actividades y procesos, a la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate,

Estudios

Artículo 31. La evaluación de impacto ambiental, evaluación de impacto vial, estudio de compatibilidad urbanística y riesgo; se deberán presentar necesariamente ante la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, con su resultado positivo, al momento de solicitar permiso de uso de suelo correspondiente.

En caso de que se trate de un predio al que se le pretenda dar un uso sin realizar ningún tipo de construcción, el resultado de los estudios requeridos, deberá presentarse para el otorgamiento del permiso de uso de suelo y la licencia de funcionamiento.

Para la emisión de la evaluación de impacto ambiental, será indispensable que el interesado presente ante la Dirección de Medio Ambiente y Ecología, la factibilidad de uso de suelo emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, además de la solicitud de impacto ambiental.

Artículo 32. Para los casos especiales en que los particulares deseen que se revise y en su caso reconsidere la evaluación de impacto ambiental, evaluación de impacto vial, estudio de compatibilidad urbanística o riesgo; deberá realizarse la solicitud a cada dirección responsable, de manera previa a la expedición de la constancia de factibilidad, y de ninguna manera la Dirección estará obligada a otorgarla de forma positiva al resultar incompatibilidad.

Usos sujetos a estudio de compatibilidad urbanística, evaluación de impacto vial Y manifestación de impacto ambiental

Artículo 33. Los usos de suelo a desarrollarse en lotes o predios que requieran el estudio de compatibilidad urbanística, evaluación de impacto vial y manifestación de impacto ambiental, serán los clasificados como:

- I. Fraccionamientos y desarrollos en condominio con destino habitacional en todas sus densidades;
- II. Comercios y servicios de intensidad media y alta;
- III. Industria de cualquier intensidad, y
- IV. Cualquier uso que implique la alteración de la infraestructura urbana o vial para su funcionamiento.

Cualquier solicitud que implique un nuevo desarrollo de una zona deberá realizar los estudios mencionados, como antecedente para el otorgamiento de la constancia de factibilidad

Aunados a lo anterior, requerirán evaluación de impacto vial, aquellas obras señaladas en el artículo 309 del Código Territorial.

Usos comerciales de intensidad media o alta

Artículo 34. Cualquier uso comercial, de servicios o industrial que contemple dos o más locales individuales, independientemente del tamaño del predio se considera como usos de intensidad media o alta de acuerdo al servicio de carga y descarga requerida.

Capítulo IV

Instrumentos para el Control del Desarrollo Urbano

Constancias, permisos y licencias

Artículo 35. El Municipio llevará a cabo el control del desarrollo urbano a través de:

- La constancia de factibilidad;
- El permiso de uso de suelo;
- III. La evaluación de compatibilidad, v
- IV. La licencia de alineamiento y número oficial.

Requisito previo para la realización de obras o utilización de predios

Artículo 36. Para la realización de obras públicas y privadas, así como para la utilización o uso de predios, es obligatorio obtener previamente el permiso de uso de suelo.

Sección Primera

Constancias de Factibilidad

Constancia de Factibilidad

Artículo 37. La constancia de factibilidad es el documento informativo expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, 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.

Requisitos para la emisión de la Constancia de Factibilidad

Artículo 38. Los requisitos que deberá cubrir el solicitante, a efecto de obtener la constancia de factibilidad serán los siguientes:

- Solicitud por escrito, que contenga;
 - a) Nombre del solicitante y domicilio para ofr y recibir notificaciones;
 - b) Ubicación y superficie del predio, y
 - c) Descripción de la actividad a desarrollar en el predio.

- II. Croquis de localización del predio, en donde señale los predios colindantes, además de las calles de la zona en que se ubica.
- III. Juego de fotografías de la fachada (s) e interiores
- IV. Copia de identificación oficial de quien solicita y de quien tramita si es que no es el propietario.
- V. Copia simple de la escritura pública debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
- VI. Copia simple del comprobante del pago del impuesto predial del presente año.

Formato de la Constancia de Factibilidad

Artículo 39. La Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, determinarán el formato a que estará sujeta la emisión de la Constancia de Factibilidad, tomando en cuenta el contenido mínimo de información a que hace referencia el artículo 254 del Código Territorial.

Término para expedir la Constancia de Factibilidad

Artículo 40. La Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, deberán expedir la Constancia de Factibilidad en el término de siete días hábiles contados a partir del ingreso de la solicitud.

Vigencia de la Constancia de Factibilidad

Artículo 41. La constancia de factibilidad tendrá una vigencia igual al Programa Municipal en el que se haya fundado, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate.

Constancias de Factibilidad emitidas a Desarrolladores

Artículo 42. Las factibilidades y/o convenios de dotación de servicios emitidas por las dependencias u organismos descentralizados deberán ser dictaminadas con base en la constancia de factibilidad correspondiente otorgada al desarrollador por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, haciendo referencia de este documento como base para su expedición.

Sección Segunda

Permiso de Uso de Suelo

Permiso de Uso de Suelo

Artículo 43. Permiso de uso de suelo es aquél expedido por la unidad administrativa municipal en que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con el Programa Municipal.

Requisito previo a la ejecución de obras

Artículo 44. La persona física o jurídico-colectiva, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, actividades, servicios, proyectos o inversiones en cualquier área o predio ubicado en el territorio del Municipio, deberá obtener, previamente a la ejecución de las mismas, el permiso de uso de suelo que expida la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate.

Requisitos para obtener el permiso de uso de suelo

Artículo 45. Los requisitos que deberá cubrir el solicitante, a efecto de obtener el permiso de uso de suelo serán los siguientes:

- L. Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos predominantes o compatibles establecidos en el Programa Municipal vigente, sólo se requerirá la solicitud respectiva, a la que se le anexarán los siguientes documentos:
 - a) Título de propiedad, escritura de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad o documento que compruebe la posesión del inmueble de que se trate, expedido por autoridad competente;
 - b) Certificación de clave catastral y/o número de cuenta predial;
 - c) El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el inmueble, y
 - d) Las resoluciones que para cada caso se señalan en los anexos del presente reglamento y, en su caso, el estudio de compatibilidad urbanística, y

II. Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos condicionados establecidos en el Programa Municipal vigente o, conforme a lo dispuesto por este reglamento, se estime que tendrá un impacto significativo en alguna de las materias de interés regional, además de los requisitos establecidos en la fracción I de este artículo, el solicitante deberá presentar, para su evaluación, el estudio de compatibilidad correspondiente.

En este supuesto, la Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio únicamente podrán expedir el permiso solicitado, una vez que se haya efectuado la evaluación de compatibilidad y emitido el acuerdo en que se haya otorgado la autorización respectiva, por parte del Ayuntamiento.

Formato de solicitud del permiso de uso de suelo

Artículo 46. La Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, determinarán el formato de solicitud del permiso de uso de suelo que el solicitante deberá presentar, anexando los documentos e información a que se refiere el artículo anterior.

Plazos para la expedición del permiso de uso de suelo

Artículo 47. La Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, deberán resolver sobre la expedición del permiso de uso de suelo en los siguientes plazos:

- I. Cinco días hábiles, tratándose del supuesto establecido en la fracción I del artículo 45, y
- II. Quince días hábiles, tratándose del supuesto a que se refiere la fracción II del artículo 45.

Vigencia del permiso de uso de suelo

Artículo 48. El permiso de uso de suelo tendrá una vigencia igual al Programa Municipal en el que se haya fundado, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate y persista el uso, en tipo, intensidad y densidad, a que se refiera el permiso.

Permisos de usos de suelo en zonas de preservación

Artículo 49. En las zonas de preservación, sólo se autorizarán los usos del suelo de acuerdo a lo previsto en el Programa Municipal y en las demás disposiciones normativas aplicables.

Predios con permisos de usos de suelo inicialmente autorizados para un uso diferente al solicitado

Artículo 50. Todas las actividades culturales, comerciales o de servicios, permanentes o transitorias que se den en un predio que inicialmente fue autorizado para un uso diferente al solicitado, estarán sujetas a la autorización del Ayuntamiento, mediante el otorgamiento de un permiso de uso de suelo temporal o definitivo, que en ningún caso se otorgará si no existe compatibilidad conforme a lo establecido en el Programa Municipal, el presente reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Negativa para el otorgamiento de permisos de uso de suelo en caso de actividades incompatibles

Artículo 51. No se otorgarán permisos de uso del suelo para actividades que no guarden compatibilidad expresa con respecto a las normas de intensidad del uso del suelo autorizado original o anterior.

Estudios de Compatibilidad Urbanística

Artículo 52. La presentación de los estudios de compatibilidad urbanística serán obligatorios para todos los desarrollos y proyectos de cambio de uso de suelo, previamente a la solicitud correspondiente, a fin de sustentar técnica y funcionalmente su viabilidad e inserción en el territorio municipal, fundamentando ampliamente la compatibilidad pretendida para los casos en que se requiera generar cambios de uso de suelo o modificación de densidades.

Usos tramitados vía SARE

Artículo 53. Los usos que se pretendan tramitar a través del SARE, se ajustarán a las siguientes directrices:

 Solo se autorizarán giros comerciales o de servicios, de bajo y mediano riesgo a la salud o al medio ambiente, que no representen algún impacto social negativo derivado de su funcionamiento, que no incluyan alguna de las actividades señaladas en el artículo 1 de la Ley de Alcoholes para el Estado de Guanajuato, en los que el incremento adicional de servicios de agua potable, descarga de aguas residuales y acometida eléctrica, no provoque deficiencias de suministro a los inmuebles y edificaciones vecinas, y que se pretendan desarrollar sus actividades sobre inmuebles ya edificados;

- II. La superficie necesaria para la realización de la actividad, incluyendo las superficies que por norma se debieran tener para cajones de estacionamiento, abasto, bodega, servicios sanitarios, no excedan los 240 metros cuadrados. Los giros de bajo impacto deberá contar con una superficie no mayor a 120 m² y giros de mediano impacto de 121 m² a 240 m².
- III. No aplica para bodegas, comercios en vía pública, inmuebles sometidos a régimen en condominio, actividades que pretendan establecerse en cocheras o construcciones provisionales como casetas metálicas o lonas, en asentamientos irregulares, o en fraccionamientos, colonias o barrios con clasificación H0-00, H0, y H1, y predios en los que los propietarios tengan adeudos o multas pendientes con cualquiera de la dependencias de la administración Municipal.

Formato de Solicitud vía SARE

Artículo 54. Para solicitar el trámite por medio del SARE, el interesado deberá llenar el formato que para este efecto la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, expidan, debiendo ser firmado por el propietario o en su caso el arrendatario y el propietario solidariamente. A la solicitud se deberán anexar los documentos que señala el formato

Los giros que se podrán tramitar vía SARE se señalan en el Anexo D de este reglamento.

Sección Tercera

Evaluación de Compatibilidad

Artículo 55. La evaluación de compatibilidad es el procedimiento administrativo mediante el que, a partir del estudio técnico presentado por el interesado, se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad de las personas y sus bienes, a fin de resolver sobre la viabilidad del cambio propuesto y, en su caso, establecer las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables.

Sustanciación del procedimiento de evaluación de compatibilidad

Artículo 56. Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, sustanciar los procedimientos de evaluación de compatibilidad y someter a la aprobación del Ayuntamiento el proyecto de acuerdo correspondiente.

En los casos en que resulte procedente incorporará a la resolución la opinión de la Comisión, así como del Comité Técnico.

Contenido del estudio en que se base la solicitud de evaluación de compatibilidad

Artículo 57. Para efectuar la evaluación de compatibilidad, los solicitantes deberán presentar a la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, el estudio respectivo, que deberá contener, al menos:

- La descripción de los posibles efectos que el uso de suelo propuesto para determinado inmueble, en tipo o intensidad diferente a los señalados en la zonificación, así como las obras relativas, producirán en el ambiente, la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la imagen urbana, el tránsito vehicular y la seguridad de las personas y sus bienes, en la zona en que se pretende asignar el uso del suelo, y
- II. Las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables al caso.

Acuerdo derivado del procedimiento de evaluación de compatibilidad

Artículo 58. Una vez efectuada la evaluación, la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, remitirán al

Ayuntamiento el expediente correspondiente, a efecto de que se dicte el acuerdo respectivo en el que se podrá:

- Autorizar el cambio de uso del suelo, así como la expedición del permiso respectivo, en los términos solicitados;
- II. Autorizar, de manera condicionada, tanto el cambio de uso del suelo como la expedición del permiso respectivo, a la modificación de la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión de que se trate, incluyendo el establecimiento de medidas adicionales de prevención, mitigación y compensación, o
- III. Negar el cambio de uso de suelo o la expedición del permiso respectivo, cuando se contravenga el Reglamento del Código Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Gto, las leyes, reglamentos, programas y demás disposiciones aplicables, o exista falsedad en la información proporcionada por el solicitante.

Sección Cuarta

Licencia de Alineamiento y Número

Definiciones de alineamiento y número oficial

Artículo 59. Alineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio, respecto de la vía pública existente o con la futura conforme a lo señalado en el Programa Municipal o por las disposiciones emitidas al respecto por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, indicando las restricciones que existen en cuanto a las vías de comunicación, la infraestructura, líneas de energía, ductos, arroyos, cañadas, cuerpos de agua y sus respectivos derechos de vía generados.

El número oficial es el documento que emite la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, para identificación de un predio, en el que se señale nombre del propietario del predio; superficie, medidas y colindancias que señala el instrumento con que acredita la propiedad, así como datos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad; cuenta predial; calle; número asignado; fraccionamiento, colonia, comunidad o barrio, y en ningún caso se otorgará en zonas irregulares o en vialidades que no cuenten con urbanización o con designación oficial para su nomenclatura.

Requisitos para obtener la licencia de alineamiento y número oficial

Artículo 60. Para obtener la licencia de alineamiento y número oficial el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, en función a los casos señalados:

- I. Predio que forme parte de un desarrollo autorizado:
 - a) Presentar solicitud en el formato que proporcione la Dirección de desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, debidamente requisitada, anexando croquis de ubicación;
 - b) Copia fotostática de escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y
 - c) Comprobar estar al corriente en el pago del impuesto predial.
- II. Cualquier predio sin importar su superficie, pero de acuerdo a su ubicación establecida en el Programa Municipal:
 - a) Presentar solicitud en el formato que proporcione la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, debidamente requisitada;
 - b) Copia fotostática de escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
 - c) Copia fotostática de carta poder o representación legal notariada en caso que el propietario no firme la solicitud;
 - d) Comprobar estar al corriente en el pago del impuesto predial, y
 - e) Croquis de localización del predio, referida a los números de predios colindantes, además de las calles de la zona en que se ubica, y en el caso de que no existan estas referencias deberá presentar levantamiento topográfico, señalando líneas de energía, caminos y cualquier otro elemento que le dé acceso o que le genere limitantes, dicho levantamiento deberá ser referido a coordenadas UTMNAD 27, y en caso de que el predio este muy accidentado o existan accidentes naturales, deberá indicar las curvas de nivel correspondientes.
- III. Los predios con una superficie mayor de 1,000.00 m2, y que no pertenezcan a un desarrollo autorizado:

- a) Presentar solicitud en el formato que proporcione la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, debidamente requisitada, en original y dos copias;
- b) Copia fotostática notariada de carta poder o representación legal en caso de que el propietario no realice los tramites;
- c) Copias fotostáticas certificadas de las escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- d) Comprobar estar al corriente en el pago del impuesto predial, y
- e) Levantamiento topográfico, señalando líneas de energía, caminos y cualquier otro elemento que le de acceso o que le genere limitantes, dicho levantamiento deberá ser referido a coordenadas UTMNAD 27, y en caso de que el predio este muy accidentado o existan accidentes naturales, deberá indicar las curvas de nivel correspondientes.
- f) contar con el visto bueno por las dependencias federales o estatales que colinden con el predio en el ámbito de su competencia.
- IV. Contar con el visto bueno por las dependencias federales o estatales que colinden con el predio en el ámbito de su competencia.

Capítulo V

Usos y Actividades con Normas Particulares

Usos y actividades con normas particulares

Artículo 61. Son usos y actividades con normas particulares los siguientes:

- I. Estaciones de servicio de gasolina, disel y/o carburación;
- II. Estaciones de carburación para suministro de gas L.P.;
- III. Antenas y equipos de transmisión y retransmisión remota de señales, y
- IV. Explotación de bancos de material.

En estos supuestos, corresponderá al Ayuntamiento resolver sobre el otorgamiento del permiso de uso de suelo respectivo, previa opinión de la Comisión

Sección Primera

Estaciones de Servicio de Gasolina, Diesel y/o Carburación

Requisitos generales

- **Artículo 62**. Las estaciones de servicio de gasolina, diesel y/o carburación solamente se autorizaran en vialidades regionales y a una distancia mínima de 150 metros lineales de las zonas urbanas, debiendo cumplir con todos los lineamientos de las normas técnicas, normas oficiales mexicanas y estándares de seguridad internacionales; y deberán de respetar lo siguiente:
- I. El predio debe localizarse a una distancia mínima radial de resguardo de 1000 metros con respecto a una planta de almacenamiento de gas L.P, de una estación de carburación, o de otra estación de servicio;
- II. El predio debe localizarse a una distancia mínima de resguardo de 50 metros con respecto a líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del petróleo;
- III. El predio debe localizarse a una distancia mínima de 250 metros de actividades de riesgo e industrias que empleen química, soldadura, fundición, entre otros. Asimismo el predio deberá localizarse a una distancia mínima de 250 metros de resguardo de centros de concentración masiva o de usos del suelo de equipamiento urbano. Las distancias mencionadas en este inciso, son de la bocatoma hasta el paramento del uso mencionado;
- IV. En caso de que exista un comercio ambulante que emplee gas combustible, deberá el propietario de la estación de servicio dar aviso a la autoridad correspondiente para que lleve a cabo su reubicación con costo al solicitante y ésta no debe ser a una distancia menor de 100 metros, tomados a partir de la colindancia más próxima a la estación de servicio;
- V. El predio deberá estar delimitado con un muro de material pétreo, con una altura mínima de 3 metros, en colindancias;
- **VI.** El predio deberá de contar con franjas de 5 metros en frentes principales y franja de 3.5 metros en el resto de las colindancias, cuya superficie será destinada a áreas jardineadas;
- VII. La distancia mínima de la zona de dispensarios al límite de zonas de tanque será de 20 metros o podrá ser menor siempre y cuando el solicitante obtenga un

visto bueno de PEMEX, de Protección Civil; y de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología

VIII. Los tubos de venteo deberán estar orientados a favor de los vientos dominantes y no deberán ubicarse en las colindancias con otros predios.

Distancias de Amortiguamiento y Salvaguarda

Artículo 63. Todas las distancias de amortiguamiento generadas por el estudio de riesgo, o por la colindancia con inmuebles en los que se condiciona una distancia de salvaguarda, deberán estar confinadas al interior del predio.

Sujeción a la normativa expedida por PEMEX

Artículo 64. El predio propuesto deberá de garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, recuperación de gases, confinamiento de grasas y residuos de lubricantes y combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de las estaciones de servicio que establece PEMEX, en el Manual de Especificaciones Técnicas Generales para Proyecto y Construcción de Estaciones de Servicio.

Superficie por dispensario

Artículo 65. La superficie por dispensario será mínimo de 270 metros cuadrados, sin considerar el área administrativa y servicios complementarios.

Superficie del área administrativa y servicios complementarios

Artículo 66. Para determinar la superficie del área administrativa así como para la autorización de los servicios complementarios en las estaciones de servicio, se considerará lo dispuesto en el Manual de Especificaciones Generales para Proyecto y Construcción de Estaciones de Servicio, elaborado por PEMEX.

Las estaciones de servicio, que en el interior cuenten con servicios complementarios deberán prever en el partido arquitectónico el área de estacionamiento.

Estaciones de servicio consideradas como caso especial

Artículo 67. Para estaciones de servicio en terminales de autobuses urbanos, foráneos, de carga y encierro de autobuses urbanos y de carga, será considerado como caso especial.

Accesos y salidas

Artículo 68. Por su localización respecto a la manzana se respetarán de dos a tres accesos o salidas como máximo, en base a la ubicación del predio en la manzana; y estos siempre deberán darse a la vialidad primaria.

Sentido de circulación vial

Artículo 69. El diseño de circulación vial en el interior de la estación de servicio deberá estar sujeto a los sentidos de circulación de las vías que circundan el predio donde se ubique el proyecto en cuestión, por ningún motivo se modificarán los sentidos de las vías para solucionar particularmente la circulación interior del predio. Asimismo deberá obtener la traza o alineamiento, previo al visto bueno de PEMEX.

Ubicación de accesos y salidas

Artículo 70. Para la ubicación de los accesos y salidas de la estación deberá obtener el visto bueno de la Dirección de Tránsito y Transporte Municipal y posteriormente deberá tramitar el permiso correspondiente otorgado por la autoridad competente en los ámbitos que corresponda.

Señalética de los accesos y salidas

Artículo 71. Deberán construirse los accesos y salidas, mediante el cambio de la textura de la superficie de rodamiento y la instalación de señales verticales y el señalamiento en piso con flechas indicando el sentido de circulación, con el fin de asegurar la circulación del peatón.

Normativa en materia de señalamientos

Artículo 72. El tipo de señalamiento informativo y de destino en áreas externas a las estaciones de servicio deberá sujetarse a las especificaciones de señalización vial informativa y de servicios, que establece el manual de dispositivos para el control de tránsito expedido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes; y en lo que se refiere al señalamiento interno, deberá sujetarse a las Especificaciones Generales para Proyecto y Construcción de Estaciones de Servicio expedido por PEMEX.

Autorizaciones previas

Artículo 73. Las estaciones de servicio requerirán autorización previa de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología o de la autoridad competente en materia de impacto ambiental y de riesgo, para lo cual presentarán la evaluación de la manifestación de Impacto Ambiental o estudio de riesgo respectivo, con la

resolución positiva en el momento de solicitar el permiso de construcción. Asimismo requerirán el dictamen de protección civil emitido por la Coordinación Municipal de Protección Civil, así como el estudio de compatibilidad urbanística y resolución positiva.

Medidas de seguridad y plan de contingencias

Artículo 74. Las Estaciones de Servicio deberán presentar como parte de la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, las medidas de seguridad y el plan de contingencias, avalados por el Cuerpo de Bomberos y la Coordinación Municipal de Protección Civil, en el momento de solicitar el permiso de construcción.

Lineamiento de construcción

Artículo 75. Una vez otorgado el permiso de uso del suelo y el dictamen de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología o de la instancia correspondiente, se solicitará en los términos previstos en este reglamento, el permiso de construcción, donde se les señalará todos los lineamientos que deberán de respetar para la construcción de las estaciones de servicio.

Aviso de conclusión de obras

Artículo 76. A la terminación de una obra, el responsable deberá dar aviso de la conclusión de las obras en un plazo no mayor de 15 días hábiles a la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, y solicitar autorización de ocupación. Previa inspección de la obra terminada, la Dirección competente autorizará la ocupación y uso de la misma de acuerdo a lo normado por el presente reglamento.

Ocupación de la estación de servicio

Artículo 77. La estación de servicio no podrá ser ocupada hasta en tanto se obtenga la autorización de ocupación de inmuebles.

Requisitos para solicitar la autorización de ocupación

Artículo 78. Para solicitar la autorización de ocupación será necesario que el propietario entregue oficio de autorización de PEMEX, donde se indique que las instalaciones cumplen con las normas de seguridad para el suministro y abasto de combustible.

Sistemas de tratamiento de agua

Artículo 79. El SAPASMA será el responsable directo de vigilar la calidad del agua que se deposite en los drenajes municipales, por lo que se solicitará a los propietarios de las estaciones de servicio la implantación y operación de sistemas de tratamiento para que las características de calidad del agua se ajusten a los niveles previstos en las normas oficiales mexicanas correspondientes, y en su caso a las condiciones particulares que fije previamente la Dirección de Medio Ambiente y Ecología o las Dependencias que el Ayuntamiento determine.

Visitas periódicas

Artículo 80. La Dirección de Medio Ambiente y Ecología o en su caso las instancias correspondientes, determinarán las visitas periódicas para verificar las condiciones de operación y funcionamiento.

Sección Segunda

Estaciones de Carburación para Suministro de Gas L.P.

Compatibilidad de las estaciones de carburación para suministro de Gas L.P.

Artículo 81. La compatibilidad de las estaciones de carburación para suministro de Gas L.P. estará condicionada a las normas oficiales mexicanas correspondientes, así como a las disposiciones de este reglamento y demás normativa que resulte aplicable.

Autorización de las estaciones de carburación para suministro de Gas L.P.

Artículo 82. Las estaciones de carburación para suministro de Gas LP solamente se autorizarán en las vías regionales; debiendo cumplir con todos los lineamientos que se mencionan en este reglamento, y aquellos que emitan las autoridades en la materia

Definiciones relacionadas con estaciones de gas L.P

Artículo 83. En la aplicación de las normas técnicas para las estaciones de gas L.P. con almacenamiento fijo, deberán considerarse las siguientes definiciones:

I. Gas licuado de petróleo (gas L.P.): Se entiende por gas licuado de petróleo, o gas L.P., el combustible que se almacena, transporta y suministra a presión, en estado líquido, en cuya composición química predominan los hidrocarburos butano y propano o sus mezclas;

- II. Estación de carburación para suministro de gas L.P.: Es un sistema fijo y permanente para suministrar gas a tanques instalados permanentemente en vehículos de combustión interna que utilizan gas L.P. como carburante y para su propulsión;
- III. Áreas de trasiego: Lugares donde se realizan operaciones de suministro (carga de auto-tanques), área de recepción (descarga de autotanques), área de llenado (llenado de tanques de carburación), y
- IV. Recipientes de almacenamiento de gas L.P.: Recipientes cuyas características se ajustan a las normas oficiales mexicanas correspondientes, o la correspondiente a su fecha de fabricación.

Normativa aplicable

Artículo 84. La clasificación de las estaciones, de acuerdo a su ubicación y capacidad de almacenamiento, se sujetará a los lineamientos marcados por las normas oficiales correspondientes.

Las estaciones de servicio de gas L.P., se sujetarán a lo dispuesto por la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, Reglamento de Gas Licuado de Petróleo, y a las normas oficiales aplicables, así como a lo dispuesto en el presente reglamento.

Venta en estaciones de carburación

Artículo 85. La venta en estaciones de carburación para suministro de Gas L.P., comprende el establecimiento y operación de un centro de suministro de gas para uso en motores de combustión interna el que se autorizará, excepcionalmente, previa conformidad de la Secretaría de Energía, de acuerdo con sus facultades de regulación del uso de energía, y con base en los programas de protección al ambiente que establezcan las autoridades competentes.

Prevenciones por contingencias o siniestros

Artículo 86. Para proteger a la población y el medio ambiente general de cualquier contingencia o siniestro originado por las estaciones de carburación para suministro de Gas L.P., la empresa deberá cumplir con las siguientes consideraciones:

- Deberá realizar estudios de riesgo ambiental y de protección civil, mismos que serán dictaminados por la autoridad competente en la materia;
- II. Deberán contratar y mantener vigente un seguro o garantía que cubra la responsabilidad por daños a terceros, durante la construcción y operación de la misma: v
- III. Contar con un Programa Interno de Protección Civil.

Elementos que debe garantizar el predio

Artículo 87. El predio propuesto, debe garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. que establece el Reglamento de Gas Licuado de Petróleo y las normas oficiales mexicanas correspondientes.

Requisitos de urbanización y ubicación

Artículo 88. En la urbanización y ubicación del área donde se pretenda construir una estación de carburación para suministro de gas L.P., deberán cumplirse los requisitos generales señalados en las normas correspondientes y, en su caso, con las condiciones particulares que fije este reglamento.

Requisitos generales

Artículo 89. En el área donde se pretenda ubicar y construir una estación de carburación de gas L.P., se deberán cumplir los requisitos generales siguientes y, los demás que señalen las normas oficiales mexicanas en vigor:

- Las colindancias y sus construcciones deberán estar libres de riesgos para la seguridad de la estación, tales como homos, aparatos que usen fuego, o talleres en los que se produzcan chispas y el predio deberá ser autosuficiente para mitigar sus impactos al interior;
- II. Las estaciones de gas L.P. deben ubicarse en zonas donde exista como mínimo, acceso consolidado y nivelación superficial que permita el tránsito seguro de los vehículos con gas L.P.; así como el desalojo de aguas pluviales;
- III. No debe haber líneas eléctricas de alta tensión que crucen la estación, ya sean aéreas o por ductos bajo tierra;
- IV. Si el área donde se desea construir una estación se encuentra en zona susceptible de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con

desniveles o terrenos bajos, se hará el análisis y desarrollo de medidas de protección;

- V. Las estaciones ubicadas al margen de carreteras deben contar con carriles de aceleración y/o desaceleración;
- VI. En las estaciones que den servicio al público el tanque de almacenamiento deberá ser ubicado a una distancia mínima de 30 metros con respecto a centros hospitalarios, educativos y de reunión;
- VII. Las oficinas destinadas a control administrativo de la estación y atención al público, deben estar construidas con materiales incombustibles;
- VIII. Las estaciones comerciales deberán contar con servicios sanitarios que cumplan con la reglamentación de construcción aplicable en la materia;
 - IX. La descarga de aguas residuales debe estar conectada al sistema de alcantarillado municipal y se debe cumplir con las especificaciones que señala la autoridad competente, y
 - X. Cuando en la zona no se haya instalado el sistema de alcantarillado municipal, se debe cumplir con las especificaciones que señala la autoridad competente.

Autorización de servicios complementarios

Artículo 90. Para la autorización de los servicios complementarios en las Estaciones de carburación para suministro de Gas L.P., se deberá de considerar lo que dispone este reglamento.

Requisitos generales del área de construcción

Artículo 91. En el área donde se pretenda construir la estación de carburación de gas L.P., respecto de los trabajos de urbanización, se deberán cumplir los requisitos generales siguientes y, los demás que señalen las normas oficiales mexicanas correspondientes:

- El terreno de la estación de carburación para suministro de Gas L.P. debe tener pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales;
- II. Las zonas de circulación deben tener una terminación pavimentada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas;

- III. Las zonas de circulación, de protección al almacenamiento, maquinaria y equipo, así como las de recepción y de suministro se deben mantener despejados, libres de basura o cualquier material combustible;
- **IV.** La vegetación de ornato sólo se permite fuera de las zonas marcadas en la fracción anterior y debe mantenerse siempre verde:
- V. La estación contará con accesos de dimensiones adecuadas para permitir la fácil entrada y salida de vehículos y personas de modo que los movimientos de los mismos no entorpezcan el tránsito;
- VI. No debe existir estacionamiento de vehículos en la zona de maniobras y trasiego;
- VII. La zona de recipientes de almacenamiento tipo intemperie debe quedar delimitada como mínimo, por murete de concreto armado con una altura de 60 centímetros y un espesor mínimo de 20 centímetros, en la separación entre muretes será de 1 metro como máximo;
- VIII. Cuando se instalen recipientes tipo intemperie, la zona donde se ubiquen deberá tener piso de concreto y contar con desnivel que permita el desalojo de las aquas pluviales, y
 - IX. No deben existir talleres en las áreas de almacenamiento y trasiego.

Especificaciones técnicas del equipo, maquinaria y recipientes de almacenamiento

Artículo 92. Las especificaciones técnicas del equipo y maquinaria, recipientes de almacenamiento, tuberías y accesorios que se utilicen para el almacenamiento y manejo de gas L.P., deberán ajustarse a las normas oficiales mexicanas correspondientes.

Características de los recipientes

Artículo 93. Los recipientes de almacenamiento de gas L.P. deberán ser de la capacidad adecuada al volumen de consumo que se estime en la localidad donde se ubique la estación y, con las limitaciones que marquen las normas oficiales mexicanas correspondientes.

Artículo 94. Para evitar riesgos a la salud de la población, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

- I. No se autorizará la instalación de estaciones de carburación para suministro de Gas L.P., en zonas urbanas:
- II. Tanto los tanques de almacenamiento, como las zonas de trasiego o todo tipo de tuberías y accesorios, medidores de suministro, maquinaria o tomas de recepción y suministro de la estación; deberán ubicarse a una distancia mínima de 500 metros con respecto a una estación de servicio. La distancia mencionada, es la más cercana a la tangente de los tanques o a las zonas de trasiego, según sea el caso, hasta el parámetro del uso mencionado:
- III. El predio debe localizarse a una distancia mínima de 100 metros de la industria de riesgo o de cualquier actividad que maneje materiales o residuos peligrosos; tales como soldadura, fundición, entre otros;
- IV. El predio deberá estar delimitado con barda, con una altura mínima de 3 metros, en colindancias, y
- V. El predio deberá contar con franjas de 3 metros en frentes principales y franja de 1.5 metros en el resto de las colindancias, cuya superficie será destinada a áreas verdes.

Características de la señalización

Artículo 95. El tipo de señalamiento informativo y de destino en áreas externas a las estaciones de servicio deberá sujetarse a las especificaciones de señalización vial, informativa y de servicios, que establece el Manual de Dispositivos para el Control de Tránsito editado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes; y en lo que se refiere al señalamiento interno; rótulos de prevención, pintura y colores distintivos, deberá sujetarse a lo dispuesto por las normas oficiales mexicanas correspondientes así como los preceptos legales de aplicación Municipal.

Medidas de seguridad y plan de contingencias

Artículo 96. Las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. deberán presentar las medidas de seguridad y el plan de contingencias, avalados por la Coordinación Municipal de Protección Civil, en el momento de solicitar el permiso de construcción.

Solicitud de Permiso de Construcción

Artículo 97. Una vez otorgado el permiso de uso de suelo, el dictamen de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología, se solicitará el permiso de construcción, donde se les señalarán todos los lineamientos que deberán de respetar para la construcción de las estaciones de carburación para suministro de gas L.P.

Autorización de ocupación

Artículo 98. Para solicitar la autorización de ocupación será necesario que el propietario entregue oficio de autorización de la Secretaría de Energía, donde se indique que las instalaciones cumplen con las normas de seguridad para el suministro y abasto de combustible.

El propietario será el único responsable del buen funcionamiento de la estación de carburación para suministro de gas L.P., así como de su mantenimiento, relevando cualquier responsabilidad a la Dirección de Desarrollo Urbano ó a la Dirección de Patrimonio por fallas o mal uso de las instalaciones.

La autoridad municipal, se encuentra facultada para suspender temporalmente las actividades de la estación de servicio, o clausurarlas cuando justificadamente el servicio represente un riesgo para la comunidad

Sección Tercera

Antenas y Equipos de Transmisión y Retransmisión Remota de Señales

Proyecto de instalación del sistema

Artículo 99. Para evaluar cualquier solicitud, la empresa solicitante deberá enviar previamente el proyecto de instalación del sistema pretendido refiriendo sus alcances a corto y mediano plazo que permita a las autoridades municipales prever y evaluar cada elemento para coordinar acciones con otras dependencias. No se autorizara la instalación de ningún elemento estructural o complementario, a la compañía que no cubra este requisito previo.

Lineamientos de Autorización

Artículo 100. La autorización se sujetará a lo siguiente:

 Este tipo de uso sólo podrá autorizarse mediante acuerdo del Ayuntamiento previo dictamen de la Comisión, con base en los estudios de compatibilidad urbanística, impacto ambiental, vial y/o de riesgo; o las resoluciones emitidas por las dependencias según el caso del que se trate, señalándose como uso prohibido para las zonas habitacionales, y la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial;

- II. El Proyecto deberá presentarse acompañado de dos estudios: un estudio de riesgos, y otro de imagen urbana, gráfico y fotográfico, con propuesta de mimetización de los equipos a utilizar. En dicho estudio se especificarán las condiciones físicas predominantes y la mitigación de impactos en la zona en que se pretenda instalar, justificando ampliamente su emplazamiento;
- En caso de aprobarse la instalación de este uso, el predio deberá estar bardado; la barda deberá estar aplanada y pintada a la altura del primer nivel colindante, o en caso de colindar con lotes baldios la altura mínima de la barda será de 3 metros y deberá tener una franja mínima de 80 centímetros de área arbolada al exterior del bardado y dentro de la misma propiedad, debiendo proporcionar el mantenimiento constante por parte de la empresa operadora;
- IV. El portón y/o puerta de acceso deberán ser ciegos;
- V. En la Manifestación del impacto Ambiental deberán indicarse claramente los mecanismos de mitigación de ruido y de las visuales de tal manera que éste no impacte fuera del predio. La planta de energía eléctrica de emergencia deberá instalarse en un espacio cerrado que no genere ruido ni mal aspecto al exterior; γ
- VI. En caso de que el estudio se determine favorable y que el sistema propuesto esté certificado y se compruebe que cumple en términos de y riesgos a la salud, deberá exhibirse un letrero en el que se informe que es una instalación que no genera riesgo ni a la seguridad ni a la salud y que se encuentra de acuerdo a las normas oficiales mexicanas e internacionales, haciendo referencia a las mismas. Además, al exterior de la construcción deberá exhibirse:
 - a) El número oficial del inmueble;
 - b) El nombre de la compañía responsable, y
 - c) El número telefónico gratuito de la compañía, para quejas o casos de emergencia.

Asimismo se deberá permitir el acceso y uso a las autoridades municipales en casos de inspección por razones de seguridad pública y/o emergencia.

Deberá proponer un programa de mantenimiento periódico, hasta el término de la vida útil de las instalaciones y equipo en operación, hasta su retiro o sustitución.

Permiso de Construcción

Artículo 101. Para llevar a cabo la construcción de las instalaciones y colocación de equipos e implementos necesarios para este uso se deberá contar con permiso de construcción para lo cual deberá cubrir la siguiente documentación:

- I. Permiso de uso de suelo:
- II. Copia de Escritura ó Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, debiendo presentar la copia para su cotejo;
- III. Copia del último recibo de pago del impuesto predial;
- IV. Estudio de mecánica de suelos, firmado por un perito responsable de obra;
- V. Memoria de cálculo firmada por un perito responsable de obra;
 - VI. 4 juegos de planos firmados por un perito responsable de obra;
- VII. Manifestación de Impacto Ambiental; y
 - VIII. Estudio de vida útil de las instalaciones, equipos e implementos, así como su destino final.

Sección Cuarta

Explotación de Bancos de Material

Lineamientos de autorización

Artículo 102. Para este uso se deberán de respetar las condiciones para la selección, operación, seguimiento, abandono, obras complementarias, de un sitio de extracción o explotación de materiales pétreos; así como los parámetros de diseño y medidas de regeneración ambiental, para lo cual se deberá observar lo establecido en la Norma Técnica Ambiental NTA-IEE-002/2007, o norma que la sustituya, atendiendo en todo momento sus lineamientos y especificaciones; y para su trámite, análisis, dictamen y resolución deberá cumplir con lo siguiente:

- Presentar levantamiento topográfico y/o descripción del sitio a explotar cumpliendo con los lineamientos de la NTA;
- II. Propuesta y diseño de regeneración de la zona afectada, en caso de no contar previamente con la debida autorización de impacto ambiental;
- III. Dictamen técnico a la Comisión, previa presentación del estudio de compatibilidad urbanística además de levantamiento fotográfico y topográfico ante la Comisión. Esta gestión se realizará a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate; y
- IV. Constancia de factibilidad emitida por la Dirección de desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate.

Una vez integrada toda la documentación correspondiente a la solicitud de uso del suelo, ésta se presentará ante la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, a fin de analizar la viabilidad de cada caso para su posterior trámite ante el pleno del Ayuntamiento.

Capítulo VI

Normas Técnicas de Zonificación Municipal

Zonificación

Artículo 103. La zonificación es la determinación de las áreas que integran el territorio del Municipio, sus usos y destinos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como la delimitación de las reservas y provisiones territoriales y las áreas de conservación, crecimiento, mejoramiento y consolidación de los mismos.

Tipos de Zonas

Artículo 104. Para los efectos de este reglamento, los tipos de zonas ubicadas en el Municipio, son las que se señalan en los planos síntesis que plasman la zonificación del Programa Municipal.

Objetivos de las normas técnicas de zonificación

Artículo 105. Los objetivos de las normas técnicas de zonificación son los siguientes:

- I. Facilitar la consulta de las normas tanto por la ciudadanía en general, como por las autoridades competentes encargadas de aplicar este reglamento; y
- II. Establecer los usos predominantes, compatibles, condicionados e incompatibles hacia el interior de cada una de las zonas

Tablas de compatibilidades y usos condicionados

Artículo 106. Las compatibilidades de los grupos de uso dentro de las zonas y corredores serán los marcados en la Tabla de Compatibilidades, que figura como Anexo E de este reglamento.

Las condicionantes de localización y proyecto se establecerán en la Tabla de Usos Condicionados, que figura como Anexo F, bajo los conceptos de carácter ambiental, operatividad urbana, movilidad o riesgo.

Categorías de los usos y destinos

Artículo 107. Las compatibilidades de uso se establecen en base a las siguientes categorías de usos y destinos:

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

Normativa en uso de suelo habitacional

Artículo 108. Cuando se pretenda desarrollar un uso del suelo habitacional plurifamiliar de renta o de venta, el proyecto deberá respetar la normatividad en materia de condominios que establece el reglamento; y el mismo procedimiento se seguirá para cualquier otro uso no habitacional y que sea susceptible de constituirse en régimen de condominio.

Usos permitidos en la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial

Artículo 109. Los usos permitidos en la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, se sujetarán a las normas siguientes:

- I. El COS no será mayor del 80% de la superficie total del lote;
- II. No se autorizará el uso de estacionamiento público o privado, en edificios catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia; y
- III. Deberá solicitarse el Visto Bueno de la Dirección de Patrimonio o del INAH, para cualquier otro giro.

Usos permitidos en zonas de preservación ecológica

Artículo 110. En las zonas de preservación ecológicas edificaciones de equipamiento urbano que se construyan deberán contar con autorización mediante acuerdo del Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión. No podrán contar con instalaciones para el alojamiento permanente o temporal de personas; las instalaciones sanitarias deberán contemplar proyectos de tratamiento de aguas residuales y programas de aprovechamiento de aguas grises.

Permiso de uso del suelo en locales comerciales, centros comerciales y bodegas, sin un uso predeterminado

Artículo 111. Para obtener el permiso de uso del suelo en locales comerciales, centros comerciales y bodegas, destinados para la venta o renta sin un uso predeterminado, se deberán manifestar los usos potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de establecer las compatibilidades y que la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate determine la clasificación por grupo de usos. El uso final solo podría ser uno o varios de los usos manifestados

En este supuesto se deberá cumplir con las áreas para estacionamientos, de acuerdo a las normas que se mencionan en el presente reglamento.

Normas para establecer el número de cajones de estacionamiento

Artículo 112. Las normas para establecer el número de cajones de estacionamientos serán las siguientes:

I. El número total de cajones de estacionamiento, para un lote, es la suma del número de cajones requeridos por cada uno de los usos que se

localicen dentro de éste, de conformidad con el listado descrito en el artículo 181 de este reglamento;

- II. Las áreas de carga y descarga así como los cajones de estacionamiento nunca se podrán combinar o compartir;
- III. Los cajones de estacionamiento no podrán sustituir las áreas verdes indicadas en este reglamento, ni las que se comprenden en las secciones de las vías de la ciudad:
- IV. Los cajones de estacionamiento así como el área para llevar a cabo las maniobras de carga y descarga, deberán localizarse dentro de los lotes, excepto en los que por su importancia histórica o monumental impidan esto, para este caso deberán contar con instrumentos contractuales celebrados con estacionamientos públicos para cumplir con el requisito o bien deberá contar con autorización mediante acuerdo del Ayuntamiento para utilización de la vía pública en los horarios y bajo las condicionantes que este le señale previo dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate;
 - V. Los estacionamientos requeridos para los usos que establece este reglamento no podrán ser objeto de lucro, salvo aquellos que sean especificados para uso de estacionamiento público:
 - VI. Las especificaciones de dimensionamiento y construcción de los cajones de estacionamiento, tendrán observancia en lo dispuesto por el Título relativo a las Obras y Construcciones;
 - VII. En ningún caso el estacionamiento en vía pública podrá sustituir los cajones de estacionamiento que requieran los usos del suelo al interior de sus predios; y
 - VIII. Para lotes o predios que no cuenten con construcciones fijas, en los que se vayan a realizar actividades de intensidad media o alta, se deberá presentar un anteproyecto de zonificación para calcular el número de cajones de acuerdo a las áreas manifestadas, aun cuando no exista construcción en ellas.

Reglas para la interpretación de los límites de las zonas

Artículo 113. Además de las disposiciones contenidas en el artículo 81 del Código Territorial, los límites de las zonas que se establecen en los planos de zonificación se interpretarán según las disposiciones siguientes:

- I. En los límites de zonas marcadas con usos distintos, la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, podrán autorizar los usos del suelo que como resultado de las resoluciones de los estudios de compatibilidad urbanística resulten como usos compatibles en ambas zonas:
- II. Cuando una línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más larga, el límite se considerará con la distancia de lo que mida de fondo cada lote tipo ubicado a lo largo de la línea divisoria;
- III. Cuando una línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más corta, el límite será el lote completo ubicado en la cabecera de manzana;
- IV. No se autorizará el cambio o ampliación de usos del suelo en los límites de zonas, cuando dichos usos no sean compatibles entre las mismas; y
- V. Los casos no previstos en cuanto a límites de zonas, serán resueltos por la Dirección de desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, con base en lo dispuesto en este reglamento y demás disposiciones de la materia aplicables. En caso de duda será competente la Dirección de Desarrollo Urbano.

l ímites de zonas

Artículo 114. Los límites de cada una de las zonas, serán los señalados en el Programa Municipal, siendo obligatorios los siguientes aspectos:

- La delimitación de las zonas referidas en este reglamento;
- II. La demarcación de las áreas y predios comprendidos en las mismas; y
- III. Los señalamientos procedentes, clasificados con claves iguales a las citadas en este reglamento.

TÍTULO TERCERO

Obras y Construcciones

Capítulo I

Normas Preliminares

Normativa aplicable

Artículo 115. La autorización y ejecución de obras, construcciones o edificaciones deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en el Código Territorial, este reglamento, el Programa Municipal y demás normativa aplicable.

Tratándose de obras y construcciones a desarrollarse en la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, se sujetará también a las disposiciones contenidas en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, y en la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Guanajuato, además de que se escuchará la opinión del Comité Técnico.

Obligación de notificar a la Tesorería Municipal

Artículo 116. La Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio notificarán a la Tesorería Municipal toda autorización de obra o construcción que modifique las características de un inmueble, dentro de los treinta días hábiles, contados a partir de que tengan conocimiento. Asimismo, dará aviso de la terminación de construcciones, la instalación de servicios, la apertura de vialidades urbanas, el cambio de nomenclatura de calles o la realización de cualquier obra pública o privada que implique la modificación de las características de los predios o de sus servicios.

Comisiones para la actualización de las normas técnicas en materia de construcciones

Artículo 117. Las direcciones integrarán comisiones para la elaboración y actualización de la normatividad técnica aplicable a este Título, en las que participen miembros del Ayuntamiento y representantes de instituciones de educación tecnológica o superior, colegios o asociaciones de profesionistas, cámaras empresariales, y otros organismos relacionados con la materia.

Medidas de Precaución

Artículo 118. Para la ejecución de obras en la vía pública o en cualquier predio o predios, deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o sus bienes, para lo cual deberá prever el colocar señalamientos de seguridad visibles durante el día y por la noche.

Capítulo II Permisos y Autorizaciones

Sección Primera Permiso Construcción

Permiso de Construcción

Artículo 119. El permiso de construcción es aquél expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, por medio del que se autoriza a los propietarios 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 Territorial, este reglamento, el Programa Municipal y demás normativa aplicable.

Previamente a la tramitación del permiso de construcción, los interesados deberán obtener el permiso de uso de suelo, e identificará mediante la cuenta predial, el inmueble en que se haya de efectuar la construcción de que se trate.

Quedan exceptuados del permiso de construcción, las obras señaladas en el artículo 375 del Código Territorial. En el caso de bardeado se deberá dar aviso a la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, presentando deslinde del predio. Para la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, se deberá realizar el trámite correspondiente en los casos de inmuebles catalogados como monumento histórico.

No se expedirán permisos para construir en fracciones o lotes provenientes de división de inmuebles no autorizadas y que no cuenten con Escritura o Título de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público de la propiedad

Contenido del permiso de construcción

Artículo 120. La Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate determinarán los formatos para expedir el permiso de construcción, mismos que, atendiendo al artículo 373 del Código Territorial, deberán contener:

- I. Los datos generales del solicitante;
- II. Los datos de ubicación del predio;

- III. La finalidad del permiso, de conformidad con las acciones establecidas en el artículo anterior, así como en su caso, los metros cuadrados de construcción que se realizaran;
- IV. Las limitaciones y modalidades en materia de vialidades urbanas y áreas verdes, que se establezcan en el Programa Municipal;
- V. Las condiciones relativas a las áreas de maniobras y de estacionamiento:
- VI. Los coeficientes de ocupación del suelo y de densidad poblacional aplicables;
- VII. El alineamiento y número oficial respectivos;
- VIII. Las especificaciones técnicas aplicables a las cimentaciones;
 - IX. Las condiciones o limitaciones para el uso de agua potable en la ejecución de las obras de que se trate, y
 - **X.** La clave catastral y/o número de cuenta predial correspondiente al inmueble en que se autorice la obra de que se trate.

Término para la expedición del permiso de construcción.

Artículo 121. La Dirección de desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, expedirán o negará el permiso de construcción en un término de 15 días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud.

En caso de la negativa de expedición del permiso de construcción, se deberá comunicar por escrito las causas específicas que dieron origen al rechazo, otorgando un plazo de 2 meses para corregirlas y poder otorgar el permiso.

La Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio podrán negar el permiso de construcción en predios que no cumplan con los coeficientes de ocupación, habitabilidad y/o uso de suelo estipulados en este reglamento, el Programa Municipal y demás normativa aplicable.

La autorización del permiso de construcción, no implica responsabilidad alguna para la Dirección de Desarrollo Urbano, la Dirección de Patrimonio o para el Municipio, en lo referente a los diseños técnicos, estructurales, ni a su construcción.

Artículo 122. La Dirección de desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, determinarán la vigencia del permiso de construcción que se expida, en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar, así como en los siguientes criterios:

- I. Hasta 20 días tratándose de reposición y reparación de pisos que no afecten elementos estructurales, y demoliciones de hasta 16 metros cuadrados, si el inmueble se encuentra desocupado y sin afectar la estabilidad del resto de la construcción;
- II. Hasta 45 días para canalizaciones para introducción de redes y líneas de infraestructura o excavaciones o cortes de cualquier índole cuya profundidad sea mayor de 0.60 metros. Para solicitar el permiso correspondiente a esta fracción se requiere presentar ante la Dirección de desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate: plano de la obra a ejecutar, presupuesto y calendario de obra, así como fianza por un monto equivalente al 10% del total de los trabajos respectivos, con lo cual se garantice la calidad de la obra, vicios ocultos, daños generados a la vía pública como consecuencia de la obra y/o reparación de pavimentos y bases, con una vigencia de un año, y
- III. Hasta 30 días para la construcción de bardas y/o cercados para la delimitación de predios. Para solicitar el permiso correspondiente, se acompañará copia de escritura pública o título de propiedad, croquis de ubicación del predio, plano del proyecto, plano topográfico en el que se especifique las medidas, anchos, escarpios y bases según el caso; y deslinde del predio en ambos casos.

Si al término de la vigencia autorizada, esta no se haya concluido, dentro de los 15 días siguientes al vencimiento deberá obtenerse su renovación. A la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos a ejecutar, así como su programa de obra respectivo.

En caso de que no se tramite la renovación del permiso de construcción correspondiente procederá la suspensión de la construcción.

Requisitos para le expedición del permiso de construcción

Artículo 123. El permiso de construcción deberá ser tramitado por el propietario del predio, para cuyo caso deberá adjuntar copia de identificación oficial; por representante legal con poder simple, adjuntando identificación oficial del apoderado y del poderdante, o con poder notarial, a la que adjuntará únicamente copia de identificación oficial del poderdante.

Son requisitos para la expedición del permiso de construcción:

- I. Tratándose de proyectos para uso habitacional: marginado, económico, interés social y medio:
 - a) Copia de escritura o título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
 - b) Formato de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate;
 - c) Copia del contrato de agua potable y alcantarillado (obra nueva) o copia del último recibo de agua, así como recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en que se hace la solicitud;
 - d) Dos juegos de planos del proyecto de obra con escala de 1:50, 1:75 o 1:100, estas últimas dos escalas se utilizarán sólo si el proyecto es grande y rebasa el formato de 60 x 90 centímetros, debidamente acotados y con los niveles correspondientes; el cual contenga: nombre, firma y número de cédula profesional del autor del proyecto, planta de conjunto, de azoteas, arquitectónica de cada nivel, fachadas interiores y exteriores, norte, cortes longitudinal y transversal que deben mostrar las alturas máximas, acabados den fachadas y las secciones sanitarias que solicita en su proyecto, croquis de localización del terreno o construcción con nombre de la calle y calles circundantes, distancia a la esquina más próxima, y cuadro de referencia de datos generales del proyecto, donde se plasme la firma del profesionista de la rama de la ingeniería civil o de la arquitectura que sea perito responsable de obra, registrado ante la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, además dos copias de la cedula profesional del autor del proyecto;
 - e) En el caso de proyectos de clasificación de tipo medio, construcción de muros de contención y bardas de más de 3 metros de altura, tomada a partir del nivel natural del terreno, se anexarán además de los planos del diseño estructural, cimentación y estructura, la memoria de cálculo; previo aviso y dictamen por parte del perito responsable de obra en el cual justifique mediante anexo gráfico y nota de bitácora, comunicando oportunamente dicho requerimiento mediante oficio a la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate.

En el caso de realizar cortes de terreno se presentarán las memorias de cálculo estructural para los muros de contención, previendo los drenes necesarios para la filtración de humedad, y

- f) Para la construcción de bardas que no presenten una función estructural o esfuerzos de contención se requiere cumplir con lo dispuesto en los incisos.
- II. Proyectos para vivienda de tipo residencial:
 - a) Copia de escritura o título de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
 - b) Formato de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate;
 - c) Copia del contrato de agua potable y alcantarillado (obra nueva) o copia del último recibo de agua, así como recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en que se hace la solicitud;
 - d) Dos juegos de planos del proyecto de obra con escala de 1:50, 1:75 o 1:100, estas últimas dos escalas se utilizarán sólo si el proyecto es grande y rebasa el formato de 60 x 90 centímetros, debidamente acotados y con los niveles correspondientes; el cual contenga: nombre, firma y número de cédula profesional del autor del proyecto, plantas de conjunto, de azoteas, arquitectónica de cada nivel, fachadas interiores y exteriores, norte, cortes longitudinal y transversal que deben mostrar las alturas máximas, acabados en fachadas y las secciones sanitarias que solicita en su proyecto, croquis de localización del terreno o construcción con nombre de la calle y calles circundantes, distancia a la esquina más próxima, y cuadro de referencia de datos generales del proyecto donde se plasme la firma del profesionista de la rama de la ingeniería civil o de la arquitectura, el cual sea el autor del proyecto, así como la firma del perito responsable de obra registrado ante la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio, además dos copias de la cedula profesional del autor del proyecto;
 - e) Para el caso de proyectos elaborados por profesionistas extranjeros que cuenten con los permisos correspondientes para la práctica de su profesión dentro del país, los proyectos que presenten deberán estar firmados de manera conjunta y solidariamente con un perito de la rama de la ingeniería civil o de la arquitectura, que este colegiado en el Municipio;
 - f) Dos juegos de copias de los planos del proyecto de instalaciones eléctricas, hidráulicas, especiales, sanitarias y de gas;

- g) Planos del diseño estructural: cimentación y estructura, acompañado de la memoria de cálculo, con firma autógrafa del perito responsable del mismo, del cual se adjuntará copia de su cédula profesional; y
- h) En caso de que el proyecto cuente con alberca, deberá presentar el visto bueno otorgado por la Dirección de Medio Ambiente y Ecología y del Sistema de Agua Potable y Alcantarilla donde San Miguel de Allende.

III. Proyectos para usos especiales:

- a) Copia de escritura o título de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- b) Formato de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate;
- c) Copia del contrato de agua potable y alcantarillado (obra nueva) o copia del último recibo de agua, así como recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en que se hace la solicitud;
- d) Diseño geométrico vial y de accesos, cálculo de número de cajones de estacionamientos necesarios de acuerdo al tipo de proyecto;
- e) Plano avalado por la Coordinación Municipal de Protección Civil, en e que se señalen las Direcciones de evacuación, salidas de emergencia, abatimiento de puertas, sistema de protección contra incendios;
- f) En el caso en que el proyecto genere condiciones de alteración de estabilidad del suelo por la ejecución de cortes o rellenos del terrenc natural, se deberá presentar estudio de geotecnia y planos con las especificaciones de las estructuras recomendadas en el resultado del estudio señalado y que soporten las solicitaciones que contengan el empuje y cargas de la construcción;
- g) Cuatro juegos de planos del proyecto ejecutivo de la obra, con escala de 1:50, 1:75 o 1:100, según sea el caso, y con detalles escala 1:20, debidamente acotados y con los niveles correspondientes; el cual contenga como mínimo: plantas de conjunto, de azoteas, arquitectónica de cada nivel, fachadas interiores y exteriores, norte, cortes por fachada, longitudinal y transversal que deben mostrar las alturas máximas y las secciones sanitarias que solicita en su proyecto, acabados en fachadas,

croquis de localización del terreno o construcción con nombre de la calle y calles circundantes, distancia a la esquina más próxima, y cuadro de referencia de datos generales del proyecto donde se plasme la firma del profesionista de la rama de la ingeniería civil o de la arquitectura, el cual sea el autor del proyecto, así como la firma del perito responsable de obra registrado ante la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio, además dos copias de la cedula profesional del autor del proyecto;

- h) Para el caso de proyectos elaborados por profesionistas extranjeros que cuenten con los permisos correspondientes para la práctica de su profesión dentro del país, los proyectos que presenten deberán estar firmados de manera conjunta y solidariamente con un profesionista de la rama de la ingeniería civil o de la arquitectura, que este colegiado en el Municipio;
- i) Dos juegos de copias de los planos del proyecto de instalaciones eléctricas, hidráulicas, especiales, sanitarias y de gas con sus respectivas memorias descriptivas y de cálculo; firmadas por un perito en la materia, acompañado de dos copias de su cédula profesional
- j) Planos del diseño estructural: cimentación y estructura, acompañado de la memoria de cálculo; firmadas por un perito en la materia, acompañado de dos copias de su cédula profesional. En todos los planos debe colocarse el nombre y firma del propietario y del perito responsable de la obra;
- k) Aprobación de la ubicación y del uso de suelo de la construcción de acuerdo a lo previsto en el Código Territorial, este reglamento, el Programa Municipal y demás normativa aplicable; y
- En caso de que el proyecto cuente con alberca, deberá presentar el visto bueno otorgado por la Dirección de Medio Ambiente y Ecología y del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de San Miguel de Allende.

Se consideran proyectos para usos especiales: edificios públicos, comerciales, de servicios turísticos (hoteles, bares, restaurantes, centros nocturnos, discotecas), de espectáculos, de culto, de asistencia social y hospitalaria, talleres, bodegas, naves industriales, centros deportivos, estadios, estacionamientos, gasolineras, gaseras, estaciones de carburación, plantas de tratamiento de aguas residuales o potabilizadoras, cualquier tipo de obra que implique concentraciones masivas de personas y/o vehículos, antenas o cualquier instalación de telecomunicaciones,

además de cualquier construcción, obra o instalación que implique cualquier grado de riesgo a bienes o personas.

- m) Para cimentar o bardar un terreno se requiere sólo cumplir con lo dispuesto en los incisos a), b), c) y d) de la fracción anterior. Cuando existan edificaciones aledañas al predio, deberá presentar un registro fotográfico y una evaluación por un perito en la materia.
- IV. Para el caso de intervenciones en edificios ya existentes y localizados en la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, ya fin de proceder a su catalogación, a la solicitud de permiso de construcción deberá además acompañarse lo siguiente:
 - a) Nombre del propietario;
 - b) Ubicación del inmueble;
 - c) Número del registro catastral o predial;
 - d) Fundamentos y motivos de la intervención;
 - e) Levantamiento del estado actual del edificio, cotas y niveles;
 - f) Levantamiento fotográfico del edificio:
 - g) Levantamiento de deterioros materiales y materiales constructivos;
 - h) Proyecto de restauración, reparación, reciclaje, conservación o adecuación, según sea el caso, y
 - i) Especificaciones de la intervención.

Instalación de tapiales

Artículo 124. La instalación de tapiales que invadan la acera con un ancho superior a 0.50 metros, requerirá permiso de obra específico y contar con la autorización por parte de la autoridad vial correspondiente. Para anchos menores estarán autorizados por el permiso de obra correspondiente.

Instalación, modificación o reparación de ascensores

Artículo 125. La instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico requerirá permiso de obra específico. Con la solicitud del permiso respectivo, se acompañarán la responsiva profesional de un ingeniero

mecánico electricista, ubicación del edificio y el tipo de servicio a que destinará, dos juegos de planos especificaciones de la empresa que fabrique el aparato y una memoria donde se detallen los cálculos

Los ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico deberán proyectarse a una distancia mínima de un metro de las colindancias.

Quedan fuera de lo estipulado en este artículo las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo de sistema eléctrico o de seguridad.

Sección Segunda

Permiso de Ocupación o Modificación de la Vía Pública

Permiso de ocupación o modificación de la via pública

Artículo 126. Para ocupar o modificar la vía pública en cualquier proceso de edificación, modificación, reparación o demolición, o en general toda clase de obras de naturaleza similar, será necesario el otorgamiento previo del permiso correspondiente, expedido por la Dirección competente.

Requisitos para el otorgamiento del permiso de ocupación o modificación de la vía pública

Artículo 127. Para el otorgamiento del permiso que contempla el artículo anterior, se observará lo siguiente:

- I. En el caso de particulares, para alojar redes y líneas de infraestructura se aplicarán los criterios de costo marcados en la Ley de Ingresos correspondiente al ejercicio fiscal de que se trate, adicionalmente, deberá presentar anexo a su solicitud una carta de garantía por los trabajos a ejecutar haciéndose solidariamente responsables el propietario y el constructor, acreditando previamente su personalidad para la ejecución de los trabajos ante la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate;
- II. En el caso de la intervención de la vía pública por parte de empresas públicas y privadas para el alojamiento, ampliación o introducción de redes y líneas de infraestructura, la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate señalará las condiciones bajo las cuales sea concedida, fijándose una fianza de hasta el 10% del monto de las obras a ejecutar que garantice la calidad de los mismos, así como la reparación y/o vicios ocultos, hasta por un año, presentando para tal efecto el presupuesto

correspondiente para su análisis y validación, la cual deberá ser ingresada a la Dirección antes del inicio de la obra que se solicite, y

III. Además habrán de instalar los señalamientos visuales y luminosos, protecciones y tapiales que se requieran para la protección de los peatones o vehículos, en conformidad con lo establecido en el permiso otorgado por la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate.

Supuestos en los que no se autorizará el uso de la vía pública

Artículo 128. No se autorizará a los particulares el uso de la vía pública en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de construcciones. Sólo se autorizarán balcones únicamente en vanos con un saliente máximo de 30 centímetros a partir del primer nivel, siempre y cuando la amplitud de la vía pública, el ancho de banqueta y elementos de infraestructura aérea lo permitan; la realización de éstos serán acorde con las condicionantes que la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate emitan en su análisis y dictamen de cada caso en particular sobre diseño, forma, material y color de tal forma que se integre al contexto de su ubicación;
- II. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas, o elementos que impacten de manera negativa a la imagen urbana del entomo;
- III. Para conducir líquidos nocivos, abrasivos o contaminantes por la superficie;
- IV. Para depósitos de basura, escombros u otros desechos, y
- V. Para aquellos otros fines o acciones contrarios al interés público.

Obligaciones de las personas que ocupen la vía pública

Artículo 129. Toda persona física o moral que ocupe con obras o instalaciones las vías públicas estará obligada a retirarlas o cambiarlas de lugar por su cuenta y riesgo cuando la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio lo indiquen. Los escombros, las excavaciones o cualquier otro obstáculo provisional para el libre tránsito por la vía pública, deberá ser mediante protecciones y señalamientos de seguridad y que informen el tipo de obra que se ejecuta, empresa o dependencia que la ejecuta y tiempo autorizado de duración de la misma, esto durante el día, y con señalamientos luminosos claramente visibles, durante la noche, así como a mantener las señales necesarias durante el tiempo que dure dicha ocupación para minimizar el riesgo de accidentes.

En la autorización que expida la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, para la ocupación o el uso de vía pública, se indicará el plazo límite de ocupación y de retiro una vez finalizada la obra o construcción de que se trate.

Uso de la vía pública en caso de fuerza mayor

Artículo 130. En caso de fuerza mayor, toda persona física o moral podrá usar la vía pública para ejecutar de inmediato obras de emergencia, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar el permiso correspondiente al día hábil siguiente a aquel en que se inicien dichas obras.

Cuando la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, dispongan remover o retirar dichas obras, o elementos u objetos provenientes de la misma, no estará obligada a pagar cantidad alguna por el costo del retiro, el cual será a cargo de la persona física o moral responsable de las mismas.

Prohibición de modificar la vía pública

Artículo 131. Ningún particular ni dependencia pública o privada puede ejecutar construcciones, modificaciones o reparaciones en la vía pública, ni ejecutar obras que de alguna manera modifiquen las existentes, sin autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio.

Cortes en aceras y guarniciones

Artículo 132. Los cortes en aceras y guarniciones, y la construcción de rampas de acceso vehicular, no deberán entorpecer ni hacer molesto el tránsito de peatones sobre la banqueta y de los vehículos sobre el arroyo de calle, y la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, puede prohibirlo y ordenar el empleo de rampas móviles.

Permiso para la ruptura de pavimento

Artículo 133. El permiso para la ruptura del pavimento o banquetas en la vía pública, para la ejecución de obras públicas y privadas fijará, en cada caso, las condiciones bajo las cuales se concedan.

El solicitante estará obligado a la reparación correspondiente utilizando el mismo tipo de materiales pre-existentes en el lugar, o al pago de ésta, si la obra la hiciera el Municipio.

Artículo 134. Queda prohibido instalar o depositar en aceras y arroyos de calle objetos de cualquier índole que entorpezcan, interfieran o hagan peligrar el tránsito peatonal o vehicular.

Elementos ornamentales

Artículo 135. Ningún elemento ornamental, estructural, arquitectónico o de protección situado a una altura menor de dos metros cincuenta centímetros, podrá sobresalir del alineamiento. Los que se encuentren a mayor altura se sujetarán a lo siguiente:

- I. Los elementos ornamentales, estructurales, arquitectónicos o de protección que constituyen el perfil de una fachada como pilastras, jardineras, marcos de puertas y ventanas, repisones, cornisas y cejas, no podrán sobresalir del alineamiento más de diez centímetros;
- II. Los balcones abiertos ubicados en el nivel superior sobre la planta baja, podrán sobresalir del alineamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 128, fracción I, de este reglamento;
- Las marquesinas y voladizos quedan prohibidos invadiendo la vía pública;
- IV. Las rejas en ventanas, podrán sobresalir del alineamiento hasta quince centímetros;
- V. Las hojas de las ventanas, puertas de acceso y puertas de cochera en paramento de fachada sólo podrán abrirse al interior del inmueble;

Las cortinas o toldos de sol serán enrollables o plegadizas; y se sujetarán a los lineamientos establecidos en el Título correspondiente a Anuncios y Toldos;

- VI. Los toldos de protección frente a la entrada de los edificios, se colocarán sobre estructuras desmontables, y se sujetarán a los lineamientos establecidos en el Título correspondiente a Anuncios y Toldos, y
- VII. Los propietarios de las cortinas de sol y toldos de protección, están obligados a conservarlos en buen estado y presentación decorosa.

Descarga pluvial

Artículo 136. Los techos, balcones, y en general cualquier saliente, deberán drenarse de manera que se evite absolutamente la caída y escurrimiento de agua sobre la acera o sobre predios colindantes; para ello los propietarios deberán tener su descarga pluvial dentro de los muros de la construcción, o en su caso a nivel de arrollo de calle, quedando prohibido la conexión directa al drenaje sanitario.

Construcciones temporales

Artículo 137. Las construcciones temporales que invadan la vía pública, instalaciones aéreas o subterráneas, deberán ser retiradas por los responsables, una vez terminados las obras o construcciones correspondientes.

Escalones y rampas de acceso

Artículo 138. La construcción de escalones y rampas de acceso a las viviendas o predios en sentido perpendicular, se sujetará al dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, de acuerdo al proyecto presentado.

Guarniciones y banquetas

Artículo 139. Los propietarios de predios urbanos, podrán construir las guarniciones y banquetas correspondientes al frente de sus lotes, previa autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate.

Sección Tercera

Autorización de Uso u Ocupación

Aviso de terminación de obra

Artículo 140. Al término de la ejecución de las obras, el propietario y el perito deberán presentar el aviso de terminación de obra, ante la dirección que le haya otorgado la autorización, permiso o licencia correspondiente, en un plazo no mayor de quince días hábiles.

El aviso deberá presentarse por escrito refiriendo los datos de identificación del permiso de construcción.

Inspección de verificación y ocupación de la construcción

Artículo 141. Recibido el aviso de terminación de obra, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, ordenarán una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en el permiso, así como el cumplimiento de los proyectos aprobados.

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

Autorización para el uso y ocupación de la construcción

Artículo 142. Si del resultado de la inspección practicada se aprecia que la construcción cumple con los requisitos señalados en el artículo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, autorizarán su uso y su ocupación. En caso contrario ordenará al propietario efectuar las modificaciones y, en tanto no se satisfagan, no se autorizará el uso y ocupación de la obra.

Obras que requieren de autorización por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil

Artículo 143. Requerirán, de la previa autorización por parte de la Coordinación Municipal de Protección Civil, la ocupación y operación de construcciones destinados a:

- I. Escuelas, mercados, centros comerciales, cines, teatros, auditorios, iglesias, restaurantes, centros nocturnos, bares, salones de fiestas, centros de reunión y cualquier otro uso que implique la concentración de un número considerable de personas;
- II. El establecimiento y funcionamiento de giros industriales, tales como fábricas, talleres, laboratorios;
- III. Tratándose de construcciones cercanas a potenciales zonas de riesgo. Cuando se ocupe y opere alguna de las construcciones a que hace referencia este artículo sin autorización por parte de la Coordinación Municipal de Protección Civil, el propietario está obligado a responder del daño que cause.

Sección Cuarta

Construcciones Peligrosas

Obras en edificaciones peligrosas o ruinosas

Artículo 144. Para efectuar obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas se requerirá el otorgamiento del permiso correspondiente, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, previo análisis y dictamen técnico de cada caso en específico, así como del dictamen de protección civil.

Construcciones peligrosas

Artículo 145. Cuando se tenga conocimiento sobre una construcción, estructura o instalación que represente algún peligro para las personas o los bienes, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, con la urgencia que el caso requiera, solicitará al propietario de aquéllas que efectúe las reparaciones, obras o demoliciones que sean necesarias conforme al dictamen técnico, y al de protección civil, precisando el peligro de que se trate.

Si como resultado del dictamen técnico, y de protección civil, fuere necesario, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio podrán ordenar la desocupación temporal o definitiva de una construcción peligrosa. En caso de peligro inminente, la desocupación deberá efectuarse en forma inmediata pudiendo hacerse uso de la fuerza pública para cumplir con dicha orden.

Capítulo III

Función Pericial

Peritos especializados

Artículo 146. El proyecto, ejecución y supervisión de cualquier obra de construcción requerirá la intervención de los peritos especializados.

Para efectos de lo anterior se atenderá a la clasificación y funciones de los peritos a que refieren los artículos 385 y 386 del Código Territorial.

Responsabilidad solidaria de los peritos de proyecto o de obra

Artículo 147. Los peritos de proyecto o de obra serán responsables solidarios de que en las obras en que intervengan se cumpla con lo establecido en el Código Territorial, este reglamento, el Programa Municipal y demás normativa que resulte aplicable.

Artículo 148. Para el ejercicio de las facultades y el cumplimiento de las funciones en materia de asistencia social, el Ayuntamiento, a propuesta del colegio de profesionistas correspondiente, designará un cuerpo de peritos responsables de obra, que auxiliará directamente a la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio y cuya función específica será la de proporcionar asistencia técnica a los ciudadanos que carezcan de los medios económicos necesarios para utilizar los servicios de un perito responsable de obra

Responsiva profesional

Artículo 149. Un perito responsable de obra otorgará su responsiva profesional cuando:

- Suscriba una solicitud de permiso de obra, o demolición, y
- II. Suscriba un estudio de carácter arquitectónico o estructural registrado en la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio.

Casos en los que no se requiere responsiva profesional

Artículo 150. La expedición de un permiso de obra no requiere responsiva de un perito responsable de obra cuando:

- I. Exista arreglo o cambio de entrepisos o azoteas, cuando se usa el mismo sistema constructivo, que el claro no sea mayor de 4 metros y no se afecten elementos estructurales, salvo que se trate de la zona de monumentos y patrimonio mundial;
- II. Se construyan bardas interiores y exteriores con una altura máxima de 2.50 metros;
- III. Se abran claros de máximo de 1.50 metros en construcciones de no más de dos pisos, siempre y cuando no se afecten elementos estructurales y no modificando el destino del inmueble;
- Se instalen albañales en casa tipo habitación;
- V. Se construya en un predio baldío una vivienda unifamiliar, que debe tener los servicios sanitarios indispensables, que sea de un nivel como máximo, una superficie de 30 metros cuadrados y/o claros no mayores de 4 metros:
- VI. El arreglo o cambio de techos de azotea o entrepisos sobre vigas de madera, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción, salvo que se trate de la zona de monumentos y patrimonio mundial, y
- VII. Cuando se construya en un predio baldío con destino de casa habitación que no exceda de 30 metros cuadrados y está destinada al uso particular del

propietario, en este caso, ningún claro podrá ser mayor de 5 metros en techos de madera o de 4 metros en techos de losa de concreto, ni quedan comprendidas edificaciones mayores de una planta.

Registro de los peritos

Artículo 151. Los peritos deberán tramitar y obtener su inscripción en el registro que para tal efecto lleven en forma conjunta la Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio y deberán actualizar su vigencia de manera anual.

Para acreditar la experiencia en la materia, los peritos presentarán a la Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio las constancias de la capacitación recibida, impartida por instituciones de educación superior o tecnológica y, en su caso, la certificación de competencias ocupacionales y laborales que corresponda a la clasificación respectiva.

Requisitos para obtener el registro

Artículo 152. Son requisitos para obtener el registro como perito:

- de Proyecto:
 - a) Ser profesionista en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil, u otra equivalente, con experiencia en la materia;
 - b) Acreditar el conocimiento del Código Territorial, este reglamento, el Programa Municipal y demás normativa aplicable, mediante los mecanismos que determinen la Dirección de desarrollo Urbano así como la Dirección de Patrimonio, y
 - c) Realizar el pago de derechos correspondiente.
- II. de Obra y Supervisor:
 - a) Ser ciudadano mexicano;
 - b) Ser profesionista en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil, u otra equivalente, con experiencia en la materia;
 - c) Contar cuando menos con tres años de práctica profesional en la construcción, contados a partir de la fecha de expedición de la cedula profesional, dos de ellos en el Municipio, para lo cual deberá presentar su Curriculum Vitae;

- d) Estar domiciliado en el Municipio, cuando menos dos años antes de la solicitud de inscripción;
- e) Acreditar el conocimiento del Código Territorial, este reglamento, el Programa Municipal y demás normativa aplicable, mediante los mecanismos que determinen la Dirección de desarrollo Urbano así como la Dirección de Patrimonio, y Realizar el pago de derechos correspondiente.

Sólo aquellos peritos que hayan obtenido de la Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio su registro, podrán realizar sus funciones dentro del Municipio.

Los profesionistas a que atiende la fracción II de este artículo que ocupen un puesto público, sea por elección o nombramiento, no podrán ejercer como peritos de obra y supervisor en el municipio.

Consejo de peritos responsables de obra

Artículo 153. A efecto de coordinarse de manera adecuada con la Dirección de Desarrollo Urbano, los peritos responsables de obra se constituirán en un Consejo de Peritos Responsables de Obra de la Dirección de Desarrollo Urbano, integrado de la siguiente manera:

- Un representante de la Dirección de Desarrollo Urbano designado por su titular, y
- II. Dos arquitectos y dos ingenieros civiles, con registro vigente, electos dentro del colegio de profesionistas de que emanen, mismos que durarán en su encargo 3 años, pudiendo ser ratificados.

La coordinación del consejo se alternará anualmente entre un arquitecto y un ingeniero civil, quien llevará el registro y representación de dicho órgano. El representante de la Dirección de Desarrollo, tendrá voto de calidad.

Artículo 154. A efecto de coordinarse de manera adecuada con la Dirección de Patrimonio, los peritos responsables de obra se constituirán en un Consejo de Peritos Responsables de Obra de la Dirección de Patrimonio, integrado de la siguiente manera:

- Un representante de la Dirección de Patrimonio designado por su titular,
- II. Dos arquitectos y dos ingenieros civiles, con registro vigente, electos dentro del colegio de profesionistas de que emanen, mismos que durarán en su encargo 3 años, pudiendo ser ratificados.

La coordinación del consejo se alternará anualmente entre un arquitecto y un ingeniero civil, quien llevará el registro y representación de dicho órgano. El representante de la Dirección Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, tendrá voto de calidad.

Atribuciones del Consejo de Peritos Responsables de Obra

Artículo 155. El Consejo de Peritos Responsables de Obra de la Dirección de Desarrollo Urbano y el correspondiente a la Dirección de Patrimonio tendrán respectivamente las siguientes funciones:

- Constituirse como organismo promotor de nuevos peritos responsables de obra;
- II. Analizar cualquier irregularidad por parte de los peritos responsables de obra, en el cumplimiento del Código Territorial, el presente reglamento, el Programa Municipal y demás normativa aplicable, con el objeto de definir sanciones internas, escuchando al cliente y dictaminando en primera instancia y según sea el caso, dando aviso a la Junta de Honor y Justicia del colegio respectivo;
- III. Vigilar el buen desempeño ético y profesional de los miembros del cuerpo de peritos responsables de obra, y
- IV. Convenir con la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, la modalidad en que habrá de darse el servicio social por parte de los peritos responsables de obra, para aquellas personas de escasos recursos, así como para la promoción y correcto ejercicio del cuerpo de peritos responsables de obra.

Obligaciones de los peritos responsables de obra

Artículo 156. Son obligaciones de los peritos responsables de obra:

- I. Dirigir y vigilar la obra bajo su responsabilidad o con la ayuda de profesionistas auxiliares aprobados por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate;
- II. Conservar en el lugar de la obra, un juego de planos autorizados, copia del permiso correspondiente y llevar en la obra un libro bitácora foliada en el cual se anotaran los siguientes datos:
 - a) Nombre atribuciones y firmas de los profesionistas auxiliares;
 - b) Nombre del propietario, dirección de la obra, número de permiso, fecha de inicio de la obra y nombre del perito responsable de la obra;

- c) Fecha y firma de cada visita de inspección que realice, las que no podrán ser menos de una semanal, así como cuando se inicien y terminen las etapas de trazo, excavación, cimentación, desplante de muros, desplante de elementos estructurales, techos, entrepisos, instalaciones y acabados;
- d) Registro de colado, consignando revisión de armados y la autorización del colado, fecha del colado, resistencia del concreto, especificaciones y localización del colado y demás observaciones pertinentes;
- e) Fecha de las visitas del perito, fecha y firma de cada visita que hagan los inspectores de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, así como las observaciones hechas;
- f) Materiales empleados para elementos estructurales o de seguridad;
- g) Procedimientos generales de construcción y control de calidad;
- h) Fecha de iniciación de cada etapa;
- i) Observaciones o instrucciones especiales del perito y observaciones de los inspectores de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate;
- j) Cambios ordenados por el ejecutor al proyecto y sus causas;
- k) Observaciones de los inspectores de la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de según corresponda;
- Cuando la obra lo amerite, asentar los resultados de los ensayos de laboratorio, tales como concretos, aceros o cualquier otro elemento;
- **III.** Colocar en un lugar visible de la obra un letrero con su nombre, número de registro, número de permiso de obra y ubicación, número de cédula profesional y engomado de autorización con el formato autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate;
- **IV**. Dar aviso por escrito y firmar obligatoriamente como requisito, la forma de la terminación de la obra, además de solicitar la autorización de su ocupación;
- V. Comunicar por escrito a la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, en un plazo no mayor de 15 días, cualquier cambio de su domicilio o teléfono;

- VI. Revalidar su registro cada dos años;
- VII. Cuando un perito responsable de obra tuviera necesidad de retirarse temporal o definitivamente de la vigilancia de una obra, deberá comunicarlo a la Dirección de desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, por medio de un escrito en el que se indique quien habrá de sustituirlo, así como la mención expresa del consentimiento del propietario, poseedor o representante legal y del sustituto;
- VIII. Cuando el perito responsable de obra no desee seguir dirigiendo una obra o el propietario no desee que éste continúe, se dará aviso a la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, por medio de un escrito en el que se expresen los motivos, a fin de que se ordene la suspensión total, hasta en cuanto sea designado el sustituto con consentimiento expreso del propietario y del sustituto, debiendo la Dirección correspondiente levantar constancia del estado de avance de la obra, para poder determinar la responsabilidad de los peritos;
- IX. El perito responsable de obra deberá responsabilizarse por adiciones o modificaciones a las obras mientras el propietario no haga la manifestación o el propio perito no comunique por escrito a la Dirección que haya otorgado el permiso, licencia o autorización que ha terminado su gestión, para que ésta ordene la inspección correspondiente, para determinar si existen faltas que ameriten ser sancionadas;
- **X**. El cobro de cuotas u honorarios profesionales de los peritos responsables de obra, serán en base a los aranceles profesionales del ramo, y
- **XI.** Cumplir con lo establecido en el presente Código Territorial, el presente reglamento, el Programa Municipal y demás normativa aplicable.

Bitácora de obra

Artículo 157. La bitácora siempre estará en la obra y solamente el perito responsable de obra podrá depositarla en la oficina de permisos de la Presidencia Municipal en caso de que se presente alguna controversia o irregularidad.

Inasistencia del perito responsable de obra

Artículo 158. La falta de asistencia del perito responsable de obra durante dos semanas consecutivas sin tener un sustituto, dará lugar a la sanción del mismo y a la suspensión de la obra hasta que tenga nuevo perito responsable de obra.

Artículo 159. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, podrá suspender el registro otorgado a un perito responsable de obra, en cualquiera de los siguientes casos:

- Cuando no haya cumplido sus funciones como perito responsable de obra;
- Cuando no haya renovado su registro;
- III. Por no atender a los requerimientos y citatorios que le haga la Dirección de desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, y
- IV. Por colaborar en una obra que no cuente con el permiso respectivo.

La suspensión se decretará hasta por un período de 6 meses y en casos de reincidencia, se podrá proceder a su cancelación. La suspensión se computará a partir de la notificación respectiva, misma que podrá hacerse por correo certificado con acuse de recibo.

Ejecución de la obra distinta al proyecto aprobado

Artículo 160. Si la ejecución de la obra no corresponde con el proyecto aprobado, aun cuando las variaciones y la obra no cambien estructuralmente, las condiciones de estabilidad, destino, aspecto e higiene, se sancionará al perito responsable de obra y se suspenderá la obra, debiendo presentar los nuevos planos de lo construido. Si no se cumpliese con esta instrucción en el plazo otorgado para ello, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate procederán a cancelar el permiso otorgado, debiendo el interesado presentar nueva solicitud.

Supuestos en los que no se concederán nuevos permisos

Artículo 161. No se concederán nuevos permisos para obras a los peritos responsables de obra, en tanto no subsanen la omisión o la falta de que se trate, invariablemente en los siguientes casos:

- Por no registrar su firma;
- II. Por no pagar las multas que se le hubiesen impuesto;
- III. Por no pagar los derechos correspondientes;
- IV. Por incurrir en cualquiera de las irregularidades establecidas en el Código Territorial, el presente reglamento, el Programa Municipal, y demás normativa aplicable.

Cancelación del Registro

Artículo 162. La Dirección de desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio según corresponda, en conjunto con su Consejo de Peritos Responsables de Obra, determinarán la cancelación definitiva del registro a peritos responsables de obra, previo derecho de audiencia, cuando:

- I. Haya obtenido el registro proporcionando datos falsos;
- **II.** Cuando dolosamente haya proporcionado y/o avalado datos falsos u omisiones del proyecto para que se apruebe un permiso que de otro modo no procediera su autorización;
- III. Cuando la Dirección de desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate compruebe que ha proporcionado su firma para obtener permisos para obras que no ha dirigido, a excepción de regularizaciones, y
- IV. A petición del propio perito responsable de obra.

La cancelación del registro de acuerdo a todo lo anteriormente señalado, será sin menoscabo de la aplicación de las sanciones previstas en el Código Territorial y el presente reglamento. La cancelación comenzará a partir de la notificación hecha por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate mediante correo certificado con acuse de recibo.

Capítulo IV

Proyecto Arquitectónico

Características de los edificios

Artículo 163. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, determinarán las características de los edificios y de las zonas en que los proyectos pueden autorizarse, según sus diferentes clases y usos, para lo cual tomará en cuenta las disposiciones del Código Territorial, este reglamento, el Programa Municipal y demás normativa aplicable.

Aprobación de los proyectos arquitectónicos

Artículo 164. La Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio aprobarán o rechazarán los proyectos arquitectónicos de acuerdo con sus características generales o particulares, aplicando en lo correspondiente el presente reglamento y los lineamientos, normas y disposiciones vigentes en la materia.

Edificios de uso mixto

Artículo 165. Los proyectos para edificios de uso mixto, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones relativas. Son mixtos aquellos edificios en que se realicen actividades diferentes, como vivienda y comercio, por lo cual deberá cubrir el costo estipulado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal de que se trate por cada uno de los usos solicitados y que sean dictaminados favorablemente cuando exista compatibilidad entre los mismos y los usos de predios colindantes.

Fachadas

Artículo 166. Las fachadas en zona de centro histórico y zona de Patrimonio deberán estar aplanadas con mortero-cal (apagada en obra)-arena y en el resto del municipio con mortero cal-arena o mortero prefabricado-arena e impermeabilizadas. No se permite la colocación de materiales aparentes en las fachadas.

Los muros de colindancias deberán cumplir las mismas especificaciones que las fachadas o en su defecto, deberán estar a pintura a la cal, en colores ocres, tierras o terracotas para el Centro Histórico y vinílicas mate en la misma gama para fuera del perímetro del mismo; quedando estrictamente prohibida la aplicación de pinturas industriales tales como esmaltes o epóxicas.

No se permite la apertura de vanos, puertas y ventanas en las fachadas colindantes, que incumplan con lo establecido en el Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre el mismo predio si no existe como mínimo un metro de distancia a partir del límite de la propiedad entre ambas fincas.

En el caso de ventanas y puertas de cochera no se permitirá que el abatimiento sea hacia la vía pública ni hacia predios colindantes, quedará a criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate la autorización del sistema propuesto.

Azoteas

Artículo 167. El tratamiento a las azoteas deberá hacerse atendido a las siguientes normas:

I. Las descargas de aguas pluviales se localizarán dentro de los límites de la propiedad y será canalizado hacia la vía pública, debiendo resolver y prever su conducción mediante bajadas pluviales hacia el arroyo de calle. Por ningún motivo se permitirá la conexión directa del desalojo de las aguas pluviales de azoteas o patios hacia la red municipal de drenaje sanitario;

- II. Los lugares destinados al lavado, tendido de ropa, tinacos y tanque estacionario deberán protegerse visualmente en todos los lados a una altura mínima de 1.50 metros, y estos se permitirán solamente dentro de la altura que como máxima altura permitida señale la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate y además cumpla con los extremos de los artículos 168 y 169 del presente reglamento;
- III. No se permitirá la instalación de elementos en las azoteas que generen un impacto visual negativo de la imagen urbana de la ciudad o que afecten a los colindantes o a terceras personas, como es el caso de losas inclinadas y tejados, las cuales sólo se permitirán en primer nivel y a una altura no mayor de 3.00 metros, siempre y cuando la pendiente de la misma sea hacia el interior del predio y con un aditamento para descarga pluvial hacia la vía pública, así mismo, dicha losa inclinada no deberá ser visible desde cualquier punto de la vía pública, y
- IV. No se permite el uso de las azoteas como terrazas cubiertas, talleres, depósitos de materiales de deshecho, bodegas, criaderos de animales, almacenaje de materiales tóxicos o materiales con cualquier grado de explosividad.

Sección Primera

Altura, Iluminación y Ventilación

Altura máxima

Artículo 168. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate fijarán la altura máxima y número de niveles máximo que se autoriza para cualquier proyecto, tomando en cuenta para ello lo siguiente:

- Criterios para fijar la altura máxima:
 - a) El ancho de la vía pública en el sitio;
 - b) La conformación del nivel del terreno natural;
 - c) El perfil urbano que forman las fachadas ya existentes, debiéndose de respetar el escalonamiento de dicho perfil;
 - d) Los niveles con que cuentan las construcciones colindantes;

- e) Las alturas de edificaciones de arquitectura civil y religiosa que se encuentren catalogados o sean monumentos históricos por determinación de Ley;
- f) En ningún caso se podrán autorizar alturas que obstruyan los remates visuales en miradores públicos. En el caso de calles y vialidades que cuenten con vista panorámica de la ciudad, será la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, la responsable de emitir o no la debida autorización.
- g) En ningún caso se podrá autorizar la construcción de cualquier elemento arquitectónico, estructural, ornamental o de cualquier otra instalación, solicitada como provisional o permanente por encima de la altura máxima determinada a partir de la consideración y análisis de los criterios citados en los incisos anteriores; será requisito indispensable que el solicitante presente un estudio de visuales tanto desde la vía pública, como desde las colindancias en las que demuestre que se respetan los niveles existentes del entorno, y no se obstruye el asoleamiento y la ventilación de los predios vecinos. Este estudio deberá ser realizado por el perito responsable de obra, y
- h) El hecho de existir construcciones con alturas superiores al promedio en la calle o manzana no justificará la solicitud para construir edificios con alturas superiores al promedio existente.
- II. Criterios para fijar el número de niveles máximos:
 - a) Se entenderá como planta sótano, al nivel que se ubica por debajo del nivel de calle y se permitirá siempre y cuando se justifique por las condiciones topográficas del terreno y que la habilitación del mismo se encuentre debidamente calculado y con las debidas medidas de seguridad para evitar desestabilización del suelo o que se puedan provocar daños a los inmuebles colindantes;
 - b) Se entenderá como planta baja, al nivel que se ubica en el nivel de piso con que cuenta la calle de su acceso principal;
 - c) Se entenderá como planta primer y segundo nivel a los que cumpliendo con la altura máxima autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona

que se trate, pudieran construirse sucesivamente sobre la planta baja;

- d) El número de niveles vendrá dado por la altura máxima que fije la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate en base los criterios para determinación de la altura máxima, considerando siempre una altura mínima libre de 2.50 metros para zonas habitables; 2.20 metros para alacenas, baños y pasillos; y 2.30 metros para cocinas, y
- e) Para el caso de que proceda la construcción de un segundo nivel en fachada, quedará a criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate la autorización de ventanas hacia la vía pública, previo análisis del entorno existente

Altura máxima de edificios públicos, hoteles centros comerciales

Artículo 169. En edificios públicos, hoteles, centros comerciales y de servicios, la altura de dichas edificaciones será revisada por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, considerando las condiciones propias del entorno urbano y los impactos hacia los predios colindantes y usuarios de la vía pública en que se pretenda emplazar, sustentado en un estudio de imagen urbana, así como lo establecido en el artículo 168 del presente reglamento.

Superficies libres

Artículo 170. A partir del nivel en que se desplantan los pisos de un edificio deberán quedar como mínimo un 20% de superficies libres destinadas a patios o áreas verdes que sirvan para dar iluminación y ventilación a las distintas áreas, sin que dichas superficies puedan ser techadas parcial o totalmente con corredores, pasillos, domos, marquesinas o escaleras.

lluminación

Artículo 171. Todo espacio habitable en todos los pisos deberá tener iluminación y ventilación natural por medio de vanos que darán directamente a la vía pública o a patios.

La superficie total de ventanas será por lo menos de 1/5 de la superficie del piso de cada pieza o espacio, y la superficie libre para ventilación será de 1/3 de la superficie de iluminación.

Ventilación

Artículo 172. Los patios que funcionan para dar ventilación e iluminación a los espacios habitables tendrán las siguientes dimensiones en relación con la altura de los muros:

Alturas Dimensión Mínima Área Mínima

4.00 mts. 1.50 mts. 4.00 m2

8.00 mts 2.50 mts 8.00 m2

Para la ventilación e iluminación de los espacios no habitables:

Alturas Dimensión Mínima Área Mínima

4.00 mts 1.50 mts 3.00 m2

8.00 mts 200 mts 4.50 m2

Cuando el patio se encuentre adyacente a una colindancia, deberá construirse un muro con una altura por lo menos del nivel que marque la planta baja.

Sección Segunda

Circulaciones

Circulaciones

Artículo 173. Se entiende por circulaciones, aquellos espacios o elementos destinados a la comunicación entre diferentes espacios habitables y no habitables, los cuales pueden ser corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas.

Características y dimensiones de las circulaciones

Artículo 174. Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales, deberán regirse por las disposiciones siguientes:

- **I.** Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores:
- II. Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares, tendrán una anchura mínima de 0.90 metros, excepto las de servicio, que podrán tener una anchura mínima de 0.60 metros;

En cualquier otro tipo de edificio, la anchura mínima será de 1.20 metros; en los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una anchura igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que se den servicio;

- III. El ancho de los descansos deberá tener por lo menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera;
- IV. Solamente se permitirán escaleras compensadas o de caracol, en casas unifamiliares o en comercios y oficinas con superficies menores a cien metros cuadrados;
- V. Las escaleras contarán con un máximo de 15 peraltes entre descansos, exceptuando las compensadas y las de caracol, y
- VI. En caso de edificios públicos o de servicios, se deberá contar con un elevador con capacidad, según cálculo de población del edificio, además de contar con escalera de emergencia, y deberá cumplir con lo establecido en el artículo 170 de este reglamento.

Rampas para peatones

- **Artículo 175.** Las rampas para peatones deberán satisfacer lo estipulado en la norma técnica correspondiente. En caso de no existir una norma técnica específica, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:
- I. Tendrá una anchura mínima igual a la de las circulaciones a las que dé servicio.
- II. La pendiente máxima será de 15%;
- III. Los pavimentos serán antiderrapantes, y
- **IV.** La altura mínima de barandales, cuando se requieran, será de 0.90 metros, y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

Sección Tercera

Accesos y Salidas

Anchura de accesos y salidas

Artículo 176. La anchura de los accesos, salidas, salidas de emergencia y puertas que comuniquen a la vía pública, deberán tener un ancho mínimo de 1.20 metros, los accesos a casa habitación unifamiliares y a departamentos u oficinas ubicados en el interior de edificios, podrán tener una anchura libre mínima de 0.90 metros.

Artículo 177. Los accesos que en condiciones normales sirven también de salidas o las salidas aparte de las consideradas como de emergencia, deberán permitir el desalojo del local en un máximo de tres minutos, considerando que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 metros en un segundo.

En caso de instalarse barreras en los accesos para el control de los asistentes o las que se utilizan en las salidas de las escuelas, éstas deberán contar con autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, que indique el horario en que pueden ser colocadas; y para su construcción se deberán implementar dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores ejercido de dentro hacia fuera.

Todos los edificios públicos deberán contar con las medidas necesarias para la atención óptima a personas con capacidades diferentes, rampas o señalización.

Salidas de emergencia

Artículo 178. Cuando la capacidad de los hoteles, casa de huéspedes, hospitales, centros de reunión o culto, industrias, talleres, salas de espectáculos, etc., sea superior a cuarenta concurrentes, o cuando el área de venta de locales o centros comerciales sea superior a mil metros cuadrados, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- Deberán existir por lo menos una en cada local o nivel del edificio;
- II. Serán en número y de dimensiones tales, que sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de tres minutos;
- III. Tendrán salidas directas a un espacio de transición que desemboque a la vía pública, o lo harán por medio de pasillos con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellos, y
- IV. Estarán libres de toda obstrucción y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas bodegas y otros similares.

Requisitos de las puertas de salida

Artículo 179. Las puertas de salida o de salidas de emergencia de los edificios a que se refiere el artículo anterior, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I. Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras;

- II. El claro que dejen libre las puertas al abatirlas, no será menor que la anchura mínima que fija el artículo 176:
- III. Contará con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes:
- IV. Cuando comuniquen con las escaleras, entre las puertas y el peralte inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 metros, y
- V. No se permiten puertas simuladas, ni se colocarán espejos en las puertas.

Sección Cuarta Espacios de Estacionamiento

Normas de estacionamiento como requisito para el permiso de construcción

Artículo 180. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, otorgarán el permiso de construcción, siempre que se cumpla con las normas para estacionamiento de vehículos previstas en este reglamento.

Número de cajones de estacionamiento por área

Artículo 181. Tomando en consideración su tipología y ubicación, las edificaciones deberán contar como mínimo con los espacios para estacionamiento de vehículos que se establecen en el Anexo C, en lo correspondiente al Número de Cajones de Estacionamiento (NCE) para cada uso de suelo.

Cajones para personas con capacidades diferentes

Artículo 182. Todos los edificios deberán contar con cajones de estacionamiento para personas con capacidades diferentes en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

Cajones por zona de la ciudad

Artículo 183. Las cantidades de cajones para estacionamiento de vehículos para las diferentes zonas de la ciudad se definirán por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, conforme a la cuantificación de demanda, en coordinación con la Dirección de Tránsito Municipal.

Artículo 184. Cualquiera otra edificación no incluida en el Anexo C; se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio

Cajones en predios con diferentes usos

Artículo 185. La demanda total para aquellos casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas a continuación, y a criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate:

- I. Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 5 por ciento para edificios o conjuntos de uso mixtos, con demanda horaria de espacio para estacionamiento no simultánea, y
- **II.** El 60 por ciento de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales, deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos.

Medidas de los cajones de estacionamiento

Artículo 186. Las medidas de los cajones de estacionamiento para coches será de 5.00 x 2.40 metros.

Estacionamiento en cordón

Artículo 187. Se podrá aceptar el estacionamiento en cordón, en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos grandes será de 6.00 x 2.40 m y un 50 por ciento podrá ser de 4.80 x 2.00 m para coches chicos, en estas medidas no se incluyen las áreas necesarias para la circulación.

Cajones en estacionamientos públicos y privados para personas con capacidades diferentes

Artículo 188. Los estacionamientos públicos y privados, deberán destinar por lo menos un cajón de cada 25 o fracción, a partir de 12, para uso exclusivo de personas con capacidades diferentes, ubicado lo más cerca posible de la entrada de la edificación para estos casos, las medidas del cajón serán de 5.00 x 3.80 metros.

Artículo 189. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrán permitirse que se dispongan los espacios de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Edificaciones que no cumplan con los espacios de estacionamiento

Artículo 190. Las edificaciones que no cumplan con los espacios de estacionamientos establecidos en el artículo 181, podrán usar otros predios, siempre y cuando se encuentren a una distancia no mayor de 250 metros, no se atraviesen vialidades primarias, y que los propietarios de las edificaciones comprueben la propiedad de estos predios.

Colocación de letreros en estacionamientos alternativos

Artículo 191. Cuando se utilicen otros predios como estacionamiento, se deberán colocar en las edificaciones letreros señalando la ubicación del estacionamiento, y en los predios, señalando la edificación a la que dan servicio.

Sección Quinta

Edificios para Habitación

Piezas habitables

Artículo 192. Para los efectos de este reglamento, se considerarán piezas habitables, los locales que se destinen a salas, estancias, comedores, dormitorios, alcobas, despachos y oficinas; y no habitables los destinados a cocinas, cuartos de servicio, baños, cuartos de planchar y otros similares.

Dimensiones de las piezas habitables y no habitables

Artículo 193. La pieza habitable tendrá una dimensión mínima libre de 3.00 metros por lado, un área mínima de 9.00 m 2 y una altura mínima de 2.40 metros.

La pieza no habitable tendrá una dimensión mínima libre de 1.20 metros por lado, un área mínima de 3.00 m 2 y una altura mínima de 2.40 metros.

Permisos de construcción en relación a las piezas habitables

Artículo 194. Podrá otorgarse permiso de construcción a las viviendas que tengan como mínimo, una pieza habitable y sus servicios completos de cocina y baño, en caso de que sea construcción nueva; si es ampliación quedarán a criterio de la

Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate.

Viviendas unifamiliares

Artículo 195. Cada vivienda será unifamiliar y deberá tener sus propios servicios de baño, lavado, excusado y fregadero.

Servicios sanitarios

Artículo 196. Las edificaciones estarán provistas de servicios sanitarios con el número mínimo, tipo de muebles y las características que se establecen a continuación:

- I. Con un excusado, una regadera y uno de los siguientes muebles: lavabo, fregadero o lavadero;
- II. Las viviendas con superficie igual o mayor a 45 m 2, contarán cuando menos con un excusado, una regadera, un lavabo, un lavadero y un fregadero;
- **III.** Los locales de trabajo y comercio con superficie hasta de 120 m 2 y por cada 15 trabajadores o usuarios, contarán cuando menos con un excusado y un lavabo o vertedero:
- **IV**. En los baños públicos y en deportes al aire libre, se deberá contar, además, con un vestidor y un casillero o similar, por cada usuario. En baños de vapor o de aire caliente, se deberán colocar adicionalmente dos regaderas de agua caliente y fría y una de presión;
- V. Los excusados, lavabos y regaderas a que se refiere la fracción anterior, se distribuirán por partes iguales en locales separados para hombres y mujeres. En los casos que se demuestre el predominio de un sexo sobre otro, podrá hacerse la proporción equivalente, señalándolo así en el proyecto;
- VI. En el caso de locales sanitarios para hombres, será obligatorio agregar 1 mingitorio para locales con un máximo de 2 excusados. A partir de locales con 3 excusados, podrá substituirse uno de estos por 1 mingitorio, sin necesidad de recalcular el número de excusados. El procedimiento de substitución podrá aplicarse a locales con mayor número de excusados, pero la proporción entre éstos y los mingitorios no excederá de 1 a 3;
 - a) Todas la edificaciones, excepto de habitación y alojamiento, deberán contar con bebederos o con depósitos de agua potable en proporción de 1 por cada 30 trabajadores o fracción que exceda de 15, o uno por cada 100 alumnos, según sea el caso;

- b) En industrias y lugares de trabajo donde el trabajador está expuesto a contaminación con venenos o materiales irritantes o infecciosos, debe colocarse 1 lavabo adicional por cada 10 personas, así como una regadera y un registro con trampa;
- c) En los espacios para muebles sanitarios, se observarán las siguientes dimensiones mínimas libres, de frente/fondo:
- d) Usos domésticos y baños en cuartos de hotel: Excusado 0.70m x 1.05 m; lavabo 0.70 m x 0.70 m; regadera 0.70 m x 0.70 m;
- e) Baños públicos: Excusado 0.75 m x 1.10 m; lavabo 0.75 m X 0.90 m; regadera 0.80 m x 0.80 m; regadera de presión 1.20 m x 1.20 m, y
- f) En baños y sanitarios de uso doméstico y cuartos de hotel, los espacios libres que quedan al frente y a los lados de excusados y lavabos, podrán ser comunes a dos o más muebles;
- g) En los sanitarios de uso público indicados en la fracción IV, se deberá destinar por lo menos, un espacio para excusado de cada 10 o fracción, a partir de 5, para uso exclusivo de personas con capacidades diferentes. En estos casos, las medidas del espacio para excusado serán de 1.70 x 1.70 m y deberán colocarse pasamanos así como los dispositivos que establezcan las normas técnicas complementarias correspondientes;
- h) Los sanitarios deberán ubicarse de manera tal que no sea necesario para los usuarios subir o bajar más de un nivel o recorrer más de 50 metros para su acceso;
- i) Los sanitarios deberán tener pisos impermeables y antiderrapantes, y los muros de las regaderas deberán tener materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.75 metros, y
- j) El acceso a cualquier sanitario de uso público, se hará de tal manera que al abrir la puerta no se tengan a la vista regadera, excusados o mingitorios.

Red de drenaje

Artículo 197. Cuando no sea posible utilizar el drenaje municipal, será obligatorio contar con proyecto aprobado por SAPASMA, Comisión Estatal de Agua o Comisión Nacional de Agua, para el tratamiento de las aguas negras, disposición de lodos, y uso de las aguas grises, los sistemas a que se refiere este artículo,

sólo podrá ser aprobados en lotes mayores a 300.00 m 2; en el caso de predios menores a esa superficie no podrán contar con autorizaciones de obra, hasta en tanto no cuenten con una descarga conectada a la red de drenaje municipal.

Albercas públicas

Artículo 198. Las albercas públicas, deberán contar con autorización de SAPASMA así como cuando menos con:

- I. Equipos de recirculación, filtración y purificación de agua;
- II. Boquillas de inyección para distribuir el agua tratada y de succión para los aparatos limpiadores de fondo;
- III. Rejillas de succión distribuidas en la parte honda de la alberca, en número y dimensiones necesarias para que la velocidad de salida del agua sea la adecuada, a fin de evitar accidentes a los nadadores, y

Almacenes de depósito de basura

Artículo 199. Deberán ubicarse uno o varios locales para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, en los siguientes casos, aplicando los índices mínimos de dimensiones:

- I. Conjuntos habitacionales con más de 30 viviendas, a razón de 40 lts/habitante; y
- II. Alimentos y bebidas, mercados y tiendas de autoservicio con más de 500 m2 a razón de 0.01 /m 2 construido.

Obras de almacén de residuos peligrosos

Artículo 200. Las obras para almacenar residuos sólidos peligrosos, químico tóxicos y radioactivos, se ajustarán a los ordenamientos legales y reglamentarios aplicables.

Edificaciones que produzcan humos, olores, gases y vapores

Artículo 201. Las edificaciones que produzcan contaminación por humos, olores, gases y vapores, se sujetarán a lo dispuesto por las leyes y reglamentos aplicables en materia de contaminación ambiental.

Asoleamiento de locales habitables

Artículo 202. En conjuntos habitacionales con más de 50 viviendas, el proyecto arquitectónico deberá garantizar que cuando menos el 75% de los locales habitables, reciban asoleamiento.

Medios de ventilación

Artículo 203. Los locales en las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior a sus ocupantes. Para cumplir con esta disposición, deberán observarse los siguientes requisitos:

- **I.** Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales; los locales habitables en edificios de alojamiento; los cuartos de encamados en hospitales; y las aulas en edificaciones para educación elemental y media, tendrán ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas interiores o patios. El área de abertura de ventilación no será inferior al 5% del área del local;
- **II.** Los demás locales de trabajo, reunión o servicio, en todo tipo de edificación, tendrán ventilación natural con las características mínimas antes señaladas, o bien, se ventilarán con medios artificiales que garanticen su uso eficiente;
- III. En los locales en que se instale un sistema de aire acondicionado que requiera condiciones herméticas, se instalarán ventilas de emergencia hacia áreas exteriores, con un área cuando menos del 10% de lo indicado en la fracción I de este artículo;
- IV. Las circulaciones horizontales se podrán ventilar a través de otros locales o áreas exteriores, a razón de un cambio de volumen de aire por hora; y
- V. Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones destinadas a habitación plurifamiliar, oficinas, salud, educación y cultura, recreación, alojamiento y servicios mortuorios, deberán estar ventilados permanentemente en cada nivel hacia la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos, por medio de vanos cuya superficie no será menor del 10% de la planta del cubo de la escalera, o mediante ductos de extracción de humos, adosados, cuya área en planta deberá responder a la siguiente función: a = hs/200, en donde a = área en planta del ducto de extracción de humos en metros cuadrados; h = altura del edificio, en metros lineales; y s = área en planta del cubo de la escalera, en metros cuadrados. En estos casos, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior, para evitar que funcione como chimenea; la puerta para azotea deberá cerrar herméticamente, y las aberturas de los cubos de escalera a

los ductos de extracción de humos, deberán tener una área entre el 5% y el 8% de la planta del cubo en la escalera en cada nivel.

lluminación

Artículo 204. Los locales en las edificaciones contarán con medios que aseguren la iluminación diurna y nocturna necesaria para sus ocupantes y cumplan los siguientes requisitos:

- I. Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales, locales habitables en edificios de alojamiento, aulas en edificaciones de educación elemental y media, y cuartos para encamados en hospitales, tendrán iluminación diurna natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas, interiores o patios;
- II. Se permitirá la iluminación diurna natural por medio de domos o tragaluces, en el caso de baños, cocinas no domésticas, locales de trabajo o reunión, almacenamiento, circulaciones y servicios. En estos casos, la proyección horizontal del vano libre del domo o tragaluz, podrá dimensionarse tomando como base mínima el 4% de la superficie del local;
- III. El coeficiente de transmitividad del espectro solar del material transparente o translúcido de domos y tragaluces, en estos casos no será inferior al 85%. Se permitirá la iluminación en fachadas de colindancia mediante bloques de vidrio prismático translucido, sin que esto disminuya los requerimientos mínimos establecidos para dimensiones de ventanas, domos o tragaluces, y sin que se creen derechos respecto a edificaciones futuras vecinas que puedan obstruir la iluminación:
- IV. Los locales a que se refieren la fracción I, contarán además con medidas artificiales de iluminación nocturna, en los que las salidas correspondientes deberán proporcionar los niveles de iluminación a que hace referencia la fracción III:
- V. Otros locales no considerados en las fracciones anteriores, tendrán iluminación diurna natural, en las condiciones señaladas en las fracciones I y IV, o bien contarán con medios artificiales de iluminación diurna complementaria y nocturna, que deberán proporcionar los niveles a que se refiere la siguiente fracción, y
- **VI.** Los niveles mínimos de iluminación en luxes que deberán proporcionar los medios artificiales, serán los siguientes: Para circulaciones horizontales y verticales en todas las edificaciones, excepto de habitación, el nivel de iluminación será de mínimo 100 luxes, para elevadores 100 luxes, y para sanitarios en general 75.

En los casos en que por condiciones especiales de funcionamiento se requieran niveles inferiores a los señalados, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, previa solicitud fundamentada, podrá autorizarlos.

Patios de iluminación y ventilación natural

Artículo 205. Los patios de iluminación y ventilación natural, deberán cumplir con las disposiciones siguientes:

- I. Las disposiciones contenidas en este artículo conciernen a patios con base de forma cuadrada o rectangular. Cualquier otra forma, deberá requerir de autorización especial por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate;
- II. Las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación natural no podrán ser menores que de 2.50 m 2, salvo los casos enumerados a continuación:

Tipo de local dimensión mínima: (en relación a la altura de los paramentos del patio).

- a) Locales habitable de comercio y oficinas 1/3;
- b) Locales complementarios 1/4;
- c) Para cualquier tipo de local 1/5;
- d) Si la altura de los paramentos del patio fuera variable, se tomará el promedio de los dos más altos;
- III. Los muros de patios de iluminación y ventilación natural que se limiten a las dimensiones mínimas establecidas en este artículo y hasta 1.3 veces estos valores, deberán tener acabados de textura lisa y colores claros, y
- IV. Los patios de iluminación y ventilación natural, podrán estar techados por domos o cubiertos siempre y cuando tengan una transmitividad mínima del 85% en el espectro solar y un área de ventilación en la cubierta, no menos al 10% del área del piso del patio, considerando el CAS respectivo.

Sección Sexta

Otro Tipo de Edificaciones

Artículo 206. Los edificios destinados a comercios y oficinas, educación, hospitales, centros de reunión, industrias, talleres, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, clubes deportivos y sociales, baños públicos, templos y conventos, ferias con aparatos metálicos, estacionamientos y cualquier otro, destinado para el servicio público o privado, se regularán, en lo conducente, por las normas generales, del presente reglamento, y a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, por aquellos ordenamientos Municipales, Estatales o Federales aplicables al caso específico de que se trate.

La Dirección deberá proporcionar copia de dichos ordenamientos al solicitante a su costa, a fin de que pueda adecuar el proyecto a tales requerimientos.

Sección Séptima

Previsión y Protección contra Incendios

Instalaciones y equipos contra incendios

Artículo 207. Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, además de observar las medidas de seguridad respectivas, de acuerdo al tipo de uso al que estén destinadas.

Equipos y sistemas contra incendios

Artículo 208. Los equipos y sistemas, contra incendio y las medidas de seguridad y protección civil deben mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, la Dirección de Desarrollo Urbano, la Dirección de Patrimonio, la dependencia municipal de Protección Civil, y el Cuerpo de Bomberos Municipal, conforme a sus reglamentos y disposiciones administrativas, tienen la facultad de exigir en cualquier construcción o centro de trabajo, el cumplimiento a las sugerencias y equipos especiales determinados por dichos organismos.

Precauciones

Artículo 209. Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse, las precauciones necesarias para evitar un posible accidente, y en su caso, para combatirlo mediante el equipo de extinción adecuado.

Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas de la misma.

Artículo 210. El equipo de extinción deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y se identificará mediante señalamientos, letreros o símbolos claramente visibles.

Capítulo V

Ejecución de Obras

Medidas de protección

Artículo 211. El perito responsable de obra o el propietario de una obra tomara las precauciones, adoptará las medidas técnicas y realizará los trabajos necesarios para proteger la integridad y vida de los trabajadores y la de terceros.

Cuando se solicite una obra en la que sea necesario llevar a cabo trabajos de demolición, el horario para realizar los mismos, será de 9:00 a.m. a 6:00 p.m. Cuando se trate de obras a realizarse en la de Zona Patrimonio Mundial, se deberá tramitar el permiso de carga y descarga de materiales, gestionado ante la Dirección de tránsito Municipal, respetando los horarios marcados por la misma; dando aviso a la Dirección de Patrimonio.

Conservación de planos y permisos

Artículo 212. Los planos y permisos de las obras deberán conservarse durante la ejecución de las obras y estarán a disposición de los inspectores de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate.

Obras interrumpidas

Artículo 213. Los propietarios de toda obra interrumpida, están obligados a limitar sus predios con cercas o bardas y clausurar los vanos para impedir todo acceso indebido.

Medidas de seguridad para predios colindantes

Artículo 214. Durante la ejecución de una obra, deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública, ejecutando los procedimientos especificados en los planos aprobados y en la memoria de cálculo.

Se deberán tomar las medidas necesarias para no causar molestias a los vecinos y a los usuarios de la vía pública.

Resistencia y calidad de materiales

Artículo 215. La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y en los planos constructivos, autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio según corresponda y deberán satisfacer las normas de calidad

Materiales y escombro en la vía pública

Artículo 216. Los materiales y los escombros podrán colocarse en la vía pública, únicamente el tiempo necesario para las maniobras de introducción o extracción desde dentro del predio, no debiéndose ocupar en ningún caso, un ancho mayor a la mitad de la banqueta.

El confinamiento temporal del escombro, se realizará en el espacio que indique la Dirección de desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio.

Vehículos de carga y descarga

Artículo 217. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública, durante los horarios que fije la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate y con arreglo a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito, Vialidad y transporte, que nunca podrá ser en horarios pico de entrada y salida de alumnos de instituciones educativas.

Capítulo VI

Estructuras, Uso y Conservación de Predios y Edificios

Sección Primera

Estructura

Elementos no estructurales

Artículo 218. Se consideran como elementos no estructurales aquellos que poseen resistencia y rigidez despreciable con respecto a las de la estructura principal, y aquellos que no tienen con la estructura principal una unión capaz de transmitir esfuerzos

Estructuras

Artículo 219. En todo lo referente a diseño y construcción de estructuras de mampostería, cimentaciones, estructuras de concreto, estructuras de madera, y estructuras metálicas, se normarán por el proyectista y/o constructora bajo su estricta responsabilidad.

Autorización de especificaciones técnicas estructurales

Artículo 220. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, analizará las especificaciones técnicas, y dará la autorización correspondiente para su ejecución, previa revisión del proyecto.

Edificaciones en zona de monumentos históricos

Artículo 221. Las edificaciones que se proyecten para la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todos los demás que señalen las dependencias gubernativas correspondientes, así como lo establecido por las disposiciones existentes sobre imagen urbana.

Sección Segunda Uso y Conservación de Predios

Uso y conservación de predios y edificaciones

Artículo 222. El uso y conservación de los predios baldíos, y de las edificaciones, se sujetará a las prescripciones del presente reglamento, y a lo establecido en los permisos expedidos.

Obligación de los propietarios de terrenos

Artículo 223. Los propietarios tienen la obligación de mantener sus terrenos en buenas condiciones de aspecto e higiene, para evitar que se conviertan en lugares peligrosos.

Los terrenos deberán estar cercados o bardados para evitar que acumulen basura y escombro, previa autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate.

Obligación de los propietarios de edificaciones

Artículo 224. Los propietarios tienen la obligación de conservar sus edificaciones en buenas condiciones de estabilidad, instalación e higiene; las fachadas aseadas y pintadas de acuerdo a lo señalado en el artículo 168 del presente reglamento; toldos y similares en buen estado.

Cambio de usa

Artículo 225. El Ayuntamiento a solicitud de la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio, podrá autorizar el cambio de uso de un predio o de una edificación de acuerdo con los planos aprobados y elaborados por un profesionista en el ramo, para la zona dónde se aplique el predio, previo dictamen técnico.

En construcciones ya ejecutadas, el Ayuntamiento y a solicitud de la Dirección competente podrá autorizar el cambio de uso, si se efectúan las modificaciones necesarias, y se construyen las instalaciones adecuadas para cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y correspondientes, a juicio de la Dirección.

Usos diferentes a los autorizados

Artículo 226. Cuando una edificación o un predio se utilicen total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la autorización del cambio de uso, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, ordenarán con base en dictamen técnico. lo siguiente:

- **I.** La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin necesidad de ejecutar 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 le señale.

Capítulo VII Conservación de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial

Destinatarios de las disposiciones

Artículo 227. Los propietarios de bienes inmuebles que integran la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, determinadas por el Programa Municipal, deberán conducirse de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo.

Permisos

Artículo 228. Para realizar cualquier tipo de obra o intervención en los inmuebles de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, determinadas por el Programa Municipal, se deberá contar con el permiso de

construcción expedido por la Dirección de Patrimonio, así como el de las autoridades competentes, según el caso lo requiera.

Requisitos del permiso

- **Artículo 229.** Para solicitar permiso de ejecución de obra dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, determinadas por el Programa Municipal, se deberá presentar la siguiente documentación, ante la Dirección de Patrimonio:
- I. Solicitud firmada por el propietario y/o representante legal, especificando el tipo de obra a realizar, domicilios del predio en que se realizará la obra, de notificación del propietario y del responsable de la obra; así como la documentación o formatos requeridos por el INAH;
- **II.** Planos arquitectónicos detallados del estado actual del inmueble: plantas, cortes y fachadas a escala 1:50 acotados, y detalles arquitectónicos si se considera necesario a escala convencional 1:75 1:100, así como los niveles y nombres de cada uno de los espacios existentes, incluyendo localización del inmueble en la ciudad;
- **III.** Planos arquitectónicos del proyecto a realizarse: plantas, cortes y fachadas a escala convencional 1:50; 1:75 o 1:100 acotados, niveles y nombres de los espacios, especificaciones y acabados; planos estructurales, planos de instalaciones, estudio de visuales y de asoleamiento en caso de ser ampliación para primer y segundo nivel;
- **IV.** Proyecto autorizado por las autoridades correspondientes de acuerdo a lo estipulado en los artículos 230, 231 y 232 de este reglamento;
- V. Levantamiento fotográfico del inmueble y su entorno inmediato;
- VI. Firma del profesionista responsable en restauración en caso de ser monumento catalogado, y
- **VII.** Las necesidades de cajones de estacionamiento determinadas de conformidad con lo estipulado por los artículos 112 y 181 de este reglamento.

Sección Primera Autoridades Competentes

Artículo 230. Es competencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia la autorización de los proyectos para ejecución de cualquier tipo de obra en la zona de los monumentos arqueológicos e históricos, catalogados.

Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura

Artículo 231. Es competencia del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura la autorización de los proyectos para ejecución de obra en los monumentos artísticos catalogados.

Competencia de la Dirección de Patrimonio

Artículo 232. Es competencia de la Dirección de Patrimonio, en materia de conservación de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, determinadas por el Programa Municipal:

- I. Vigilar y asegurar el cumplimiento de lo establecido por este reglamento;
- II. Promover la integración de agrupaciones o sociedades civiles que auxilien a las autoridades competentes en la vigilancia y mantenimiento de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno;
- III. Promover acciones y programas de recuperación, restauración y conservación de los monumentos y mejoramiento de la imagen urbana de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, coadyuvando con el Instituto Nacional de Antropología e Historia; γ
- **IV.** La autorización de proyectos para demoliciones, adecuaciones, ampliaciones, modificaciones, restauraciones y ejecución de obra nueva.

Comité Técnica

Artículo 233. Para el ejercicio de las atribuciones contenidas en este capítulo, la Dirección de Patrimonio se auxiliará del Comité Técnico.

Sección Segunda Acciones de Protección y Conservación

Artículo 234. Para efecto de este capítulo dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, los inmuebles se clasifican de la siguiente manera:

I. Monumentos Catalogados: Son todos aquellos inmuebles que se encuentran dentro del Catálogo Nacional de Monumentos e inscritos dentro del Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos dependiente del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes, y que son importantes por sus características arquitectónicas o por estar vinculados a algún hecho histórico relevante para la nación, la región o la localidad.

Se incluyen en esta categoría los edificios virreinales dentro y fuera de la mancha urbana, y que sean representativos de esa etapa arquitectónica, en el Municipio;

- **II.** Edificios con valor de conjunto: son todos aquellos inmuebles, antiguos o modernos, que no se encuentran inscritos dentro del Registro Público de Monumentos Históricos y Artísticos y que por su valor formal arquitectónico o de contexto se integran a la imagen urbana de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno;
- **III.** Edificios sin interés: son todos aquellos inmuebles que por sus características tipológicas no se integran a su contexto urbano arquitectónico inmediato. Para estos casos se buscará la manera de lograr una integración con su contexto; y
- **IV.** Sitios: son aquellos espacios urbanos actuales o vestigios de asentamientos humanos que por su valor histórico, arquitectónico de conjunto o de paisaje, debe ser considerado como de preservación y previa declaratoria municipal como sitio para conservación.

Todo permiso de construcción deberá cumplir con las normas y requerimientos de uso y conservación que marque el Programa Municipal, así como las normas generales que para construcciones establece este capítulo.

Inmuebles con valor histórica

Artículo 235. Los inmuebles con valor histórico, artístico o arqueológico, así como los que por determinación de ley son considerados como monumentos históricos en los términos del Artículo 36 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, que se encuentren fuera del perímetro referido a la Zona de Monumentos Históricos, tanto en la ciudad, como en otras

localidades del Municipio, se regularán por los ordenamientos plasmados en la Ley Federal citada, procurando en todo momento su conservación.

Intervención en inmuebles considerados monumentos históricos

Artículo 236. Cuando se intervengan inmuebles considerados como monumentos históricos, artísticos o bienes nacionales se deberá guardar y conservar un respeto absoluto a los elementos arquitectónicos de mayor valor, tanto en exteriores como en sus interiores; no se permitirán alteraciones mayores y las modificaciones que se propongan deberán integrarse a las características arquitectónicas originales.

Respeto al partido arquitectónico

Artículo 237. Dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, la división de predios, deberá de respetar el partido arquitectónico evitando la división física mediante elementos que provoquen la pérdida de la lectura original del inmueble, previa autorización de la Dirección de Patrimonio, y en las fachadas de los inmuebles deberán conservarse como una unidad en cuánto a colores, acabados, elementos decorativos y ornamentales, puertas y ventanas, carpintería y herrería.

Prohibiciones dentro de las Zonas de Monumentos Históricos Y Patrimonio Mundial

Artículo 238. Dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, las fachadas de los edificios que no se integren a su contexto inmediato, deberán modificarse para lograrlo, siguiendo los lineamientos que se marcan para las nuevas construcciones en este capítulo, así como los siguientes lineamientos:

- I. No se permitirá el predominio del vano sobre el macizo, los vanos deben ser verticales con proporciones similares a las que guarden los monumentos catalogados en la calle respectiva; los pretiles deberán rematarse por cornisas, listeles o cintarillas en proporciones similares a las del contexto original predominante, si existiera dentro del mismo. Se prohíbe la colocación de barandales sobre éstos;
- II. Se prohíbe la colocación y/o construcción de tejados, tejabanes, carpas, estructuras vidriadas o similares, en cualquier nivel distinto a la planta baja en su parte posterior;

- III. En la arquitectura civil, queda prohibida la construcción de bóvedas y linternillas por ser elementos característicos de la arquitectura religiosa. Se podrán autorizar las bóvedas siempre y cuando se rellenen en su exterior para que su azotea sea plana;
- IV. Queda prohibida la colocación de cubiertas y domos con posición distinta a la horizontal;
- V. Los tiros de chimenea, tinacos, tendederos o demás estructuras que contaminen la visual de la quinta fachada, deberán ser terminados con cubierta horizontal y no inclinada, ni terminación en ojiva, debiendo ser su altura máxima la propia del pretil en caso de que este se ubique en la primer crujía del inmueble y en cualquier ubicación distinta podrá sobresalir hasta 50 centímetros por encima del pretil, debiendo quedar por debajo de la altura máxima autorizada por la Dirección de Patrimonio; y
- VI. Para la restitución total de aplanados en interiores y exteriores esta se autorizará únicamente previo análisis y dictamen de la Dirección, debiendo llevarse a cabo únicamente con mortero fabricado a base de cal viva apagada en obra, arena lavada y baba de nopal; y en el caso de consolidaciones menores a un metro cuadrado, podrán realizarse con mortero fabricado a base de cemento.

Inmuebles con varios comercios

Artículo 239. Cuando en un mismo inmueble se establezcan varios comercios, estos se diferenciarán por su anuncio exclusivamente, no se permitirá que se rompa la unidad cromática ni la textura con cambios de colores o aplanados en la fachada.

Edificios de valor de conjunto

Artículo 240. En los edificios de valor de conjunto, antiguo y moderno, deberá respetarse la fachada en sus características originales en todos sus elementos.

Podrán realizarse modificaciones en el interior siempre y cuando no afecten las características de integración con los otros inmuebles colindantes, especialmente tratándose de un monumento catalogado.

Para la realización de cualquier obra en su interior y fachada, deberá contarse con la autorización respectiva, por parte de las autoridades federales y municipales correspondientes.

Fuera de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, si el inmueble colinda con un monumento catalogado, histórico o artístico, deberá tener la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes.

Tratándose de construcciones colindantes a inmuebles de tipo religioso, se establece la restricción de resguardar dicho inmueble con una distancia mínima de 8 metros en la que se prohíbe la construcción de cualquier elemento, lo anterior con el fin de salvaguardar la integridad del inmueble en cuestión.

Usos no autorizados

Artículo 241. Dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, no se autorizarán usos para instalaciones, comercios y servicios que:

- **I.**Provoquen contaminación ambiental con residuos y desechos por líquidos, humos y polución que afecten o deterioren los edificios históricos;
- II. Provoquen conflictos viales a causa de circulación de grandes vehículos, talleres o camiones que afecten la estabilidad e imagen de los edificios;
- **III.** Requieran espacios, volúmenes e instalaciones incompatibles con la imagen, tipología, proporciones y el entorno de la zona de protección, tales como gasolineras y expendios de combustibles, estaciones de servicio, locales de exhibición de vehículos y maquinaria industrial, almacenes y distribución de materiales agropecuarios, de construcción e industriales; y
- IV. Que por su actividad requieren de instalaciones, depósitos, antenas, chimeneas o elementos visibles desde el exterior de los inmuebles que por sus dimensiones o volumetría rompan con la armonía y las características formales de la zona de protección.

Permiso para realizar demoliciones

Artículo 242. Para efectuar cualquier demolición parcial o total en inmuebles comprendidos dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, será necesario obtener permiso de la Dirección de Patrimonio y en su caso de las autoridades federales competentes, quienes podrán autorizar o negar el permiso atendiendo a las características y estado del inmueble y deberá observar lo establecido en el artículo 211 del presente reglamento.

Para solicitar permiso a que hace referencia el párrafo anterior, se deberá acompañar a esta un informe de uso del predio donde se ubica la construcción que se pretende demoler, el levantamiento arquitectónico del estado actual del inmueble y el proyecto de la nueva construcción y levantamiento fotográfico.

Únicamente se autorizarán demoliciones cuando el inmueble o parte del mismo represente un peligro inminente para la seguridad pública o para la conservación del mismo edificio o sus colindantes, o cuando el edificio no presente elementos arquitectónicos de valor histórico; debiendo acatar lo dispuesto en el artículo 211 de este reglamento y quedará a criterio de la Dirección de Patrimonio el otorgar permiso para la utilización de equipos especiales.

Sección Tercera Nuevas Construcciones

Características de las nuevas construcciones

Artículo 243. Todas las construcciones nuevas que se realicen dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, deberán integrarse y armonizar con las características tipológicas de sus colindantes, en dimensiones y proporciones, sujetándose a los siguientes lineamientos:

- I. Las alturas de las nuevas construcciones no rebasarán las alturas promedio de los edificios existentes en la calle o manzana de su ubicación, respetando el límite de las líneas de remates visuales de los edificios históricos. El hecho de existir construcciones con alturas superiores al promedio en la calle o manzana no justificará la solicitud para construir edificios con alturas superiores al promedio existente:
- II. Deberán conservar su paño a todo lo largo de la fachada, sin dejar ningún espacio entre las construcciones colindantes;
- III. No se autorizarán techumbres en una o más aguas, todas las cubiertas deberán ser planas y horizontales;
- IV. No se autorizará ningún tipo de construcción o volumen, permanente o temporal, en azoteas qué sea visible desde la vía pública a cualquier distancia, tales como tanques de gas, terrazas, tendederos, bodegas, cuartos de servicios o cualquier otro elemento ajeno al perfil urbano, a condición de que se logra una integración con los elementos arquitectónicos existentes;
- V. La relación entre vanos, macizos y sus proporciones sobre los paramentos de la calle serán las que predominen en las construcciones del entorno, catalogadas como monumentos, o en su defecto con los edificios de valor ambiental.

Todos los vanos de puertas y ventanas deberán desplantarse y terminar a un mismo nivel, tomando como base el nivel que predomine en los patios de la calle, de igual manera las proporciones de los vanos serán las predominantes en los edificios con mayor valor arquitectónico de la calle donde se ubique el inmueble;

- VI. No se autorizará la construcción de pórticos o terrazas en planta baja o alta sobre los paramentos de la calle, que sean visibles desde la vía pública;
- VII. Los balcones y enrejados no sobresaldrán más de 30 cms., del paño de fachadas exteriores en primer nivel, y 10 cms., en planta baja; las cornisas y remates de 10 centímetros;
- VIII. No se permitirá la colocación de celosías en balcones, pretiles o en otros elementos de fachadas exteriores;
 - IX. No se permitirá la construcción de marquesinas, ni la instalación de cortinas metálicas, así como tampoco puertas prefabricadas de madera o herrería que no tengan las características de la zona en mención.
 - X. No se permitirán puertas de aluminio y puertas de protección de herrería, y Los recubrimientos de las fachadas, serán a base de aplanados de mortero cal apagada-arena en proporción 1:3,

No se permitirán recubrimientos de materiales ajenos a los materiales característicos del entorno inmediato, ni la colocación de lambrines.

Sección Cuarta Proyectos y Obras en Espacios Urbanos

Respeto a la traza original

Artículo 244. Para cualquier proyecto que se pretenda realizar en los espacios urbanos como vialidades, banquetas, plazas, etc., de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, se respetará o en su caso rescatará la traza original de su etapa histórica más significativa. No se podrán modificar los materiales originales de los espacios urbanos, y se procurará lo siguiente:

I. El mobiliario urbano como postes de alumbrado, teléfonos, bancas, kioscos, jardineras, basureros, buzones, paradas de autobuses casetas de taxis, estanquillos de publicaciones, bolerías, etc., se integrarán a la imagen del contexto. Deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología

e Historia y de la Dirección de Patrimonio, la cual determinará sus lineamientos, diseño y características;

- II. La nomenclatura de calles y plazas se diseñará de tal manera que armonice con las características formales y ambientales de la zona, integrándose al diseño del mobiliario urbano, con una tipografía sencilla, de acuerdo a nomenclaturas originales en la zona; y
- III. Las áreas verdes públicas y privadas son parte integral de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, constituyendo también parte del entorno, como tal deberán protegerse y conservarse.

No se permitirá afectar, deteriorar o eliminar árboles tanto en espacios públicos como privados; cuando la existencia de un árbol ponga en peligro la estabilidad de una construcción o la seguridad pública, se autorizara su substitución por otro de igual diámetro de tronco, o por el número de árboles cuya suma de los diámetros de sus troncos sea igual al que sustituya y se plantaran en un lugar más adecuado, de conformidad a lo establecido por la Dirección de Medio Ambiente y Ecología, previo permiso otorgado para el retiro por dicha Dirección.

Sección Quinta Ejecución de las Obras

Otorgamiento de Fianza

Artículo 245. A juicio de la Dirección de Patrimonio en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto de Bellas Artes y Literatura según su competencia, se podrá requerir una fianza que garantice el pago de posibles daños a los inmuebles colindantes de la obra a realizarse, así como para garantizar la conclusión de las obras que se autoricen.

Realización de inspecciones

Artículo 246. Durante el proceso de ejecución de obra, la Dirección de Patrimonio, el Instituto Nacional de Antropología e Historia o Instituto Nacional de Bellas Artes, según su competencia, podrán realizar las inspecciones que consideren pertinentes para vigilar que se cumpla con las especificaciones y las disposiciones fijadas en el proyecto autorizado.

Exenciones fiscales

Artículo 247. Al concluir las obras autorizadas en un monumento que haya sido rescatado o restaurado se podrá dictaminar y promover las exenciones fiscales de dicho inmueble si así lo solicitare el propietario.

La obra tiene que coincidir con el proyecto autorizado, reservándose Dirección de Patrimonio el derecho de ordenar las modificaciones necesarias a efecto de que se adecuen al mismo.

Sección Sexta Estacionamientos

Construcción de estacionamientos

Artículo 248. Para la construcción de estacionamientos que se ubiquen dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Obtener factibilidad de uso del suelo;
- **II.** Presentar resolución favorable de los titulares de Tránsito y Transporte municipal; y
- III. Presentar aprobación expedida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Requerimiento de cajones de estacionamiento

Artículo 249. Para el requerimiento de cajones de estacionamiento se considerarán los siguientes aspectos:

- I. Para fincas catalogadas de valor histórico los cajones podrán localizarse en otro espacio cuando así se requiera; o al menos deberá contar con un contrato de servicio en un estacionamiento gozando de horas gratuitas para el uso autorizado. Será obligatorio que los predios o construcciones en que haya un contrato de servicio de estacionamiento, se instalen anuncios dentro del inmueble indicando el lugar y nombre del estacionamiento con el cual se tiene el contrato de servicio; y
- II. Para construcciones se dejarán los cajones de estacionamiento requeridos por el uso del suelo los cuales deberán estar dentro del predio, y para su aprobación deberán presentar a la Dirección de Patrimonio, la resolución favorable de los titulares de tránsito y transporte municipal en los casos que señale este reglamento.

TÍTULO CUARTO Anuncios y Toldos

Capítulo I

Normas Preliminares

Definiciones

Artículo 250. Anuncio es cualquier expresión gráfica, escrita o electrónica que se coloca o difunde en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sea visible desde los mismos, para mostrar o informar al público cualquier mensaje, publicidad o propaganda, relacionado con la producción o venta de bienes, con la prestación de servicios y, en general, con el ejercicio lícito de cualquier actividad, así como la estructura física que la contenga o soporte.

Toldo es la cubierta protectora contra la luz solar, para evitar el deterioro de mercancía o productos expuestos en aparadores.

Objeto de las disposiciones en materia de anuncios

Artículo 251. El contenido de este título tendrá por objeto:

- Asegurar que los anuncios producidos por la publicidad de negocios, locales comerciales, productos y demás actividades económicas y sociales, sean planeados, diseñados y ubicados en la forma y en los sitios dispuestos y que no representen riesgo a las personas o sus bienes, ni atenten contra la imagen urbana, el paisaje de la zona o la visibilidad vial;
- II. Proporcionar a la población del Municipio, la certeza de que los anuncios que se utilizan en la publicidad, cualquiera que ésta sea, se fabriquen con los cálculos estructurales y las normas de seguridad vigentes, para que cubran cualquier riesgo que puedan representar;
- III. Sentar las bases para que las autoridades municipales regulen, registren, inspeccionen, verifiquen, aperciban, sancionen y otorguen el permiso correspondiente, previo pago de los derechos generados de conformidad con la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal de que se trate, para la colocación de anuncios en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos; y
- **IV.** Establecer el equilibrio coherente y armónico entre la actividad económica de publicidad exterior, el paisaje y la imagen urbana.

Capítulo II

Permisos

Permisa

Artículo 252. 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, así como los colocados en zonas, predios o bienes que no sean de competencia federal o estatal, adyacentes a autopistas, carreteras, puentes, caminos o cualquiera otra vía de comunicación, o que sean visibles desde las mismas, 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 de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate.

Los establecimientos comerciales y de servicios sólo podrán colocar anuncios para dar a conocer el nombre y giro de los mismos, previo permiso otorgado por la dirección competente.

Queda prohibida la instalación de anuncios espectaculares, pintados, en bandera, pantallas electrónicas, cualquier tipo de iluminación en serie y la exposición de mercancías en marcos, puertas y fachadas.

Principios aplicables en materia de anuncios

Artículo 253. En los permisos que expidan la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, se procurará la protección del paisaje, aplicando los principios de eficiencia, calidad visual, prevención de la contaminación visual y seguridad vial, a que atiende el artículo 266 del Código Territorial.

Condiciones, modalidades y restricciones de los anuncios

Artículo 254. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, de acuerdo a la zona que se trate, podrán establecer condiciones, modalidades o restricciones para la colocación o instalación de anuncios, procurando evitar que estos:

- I. Puedan producir contaminación visual; alterar el entorno natural, la infraestructura pública, el equipamiento urbano, el paisaje o la imagen urbana; obstruir o interferir con la libre circulación de vehículos o personas; o limitar o reducir la visibilidad de la vialidad urbana o de la señalización vial;
- **II.** Por la ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de los bienes;
- **III.** Tengan semejanza con la señalización vial o con el mobiliario urbano especializado para el control de la circulación vehicular; y

IV. Que con su instalación se pueda afectar, obstruir, limitar, interferir o alterar la apreciación visual de alguna zona o inmueble que se encuentre sujeto a alguno de los regímenes de protección al patrimonio cultural urbano y arquitectónico o a las áreas de valor escénico previstos en el Código Territorial, este reglamento, en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, o en la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Guanajuato.

No se autorizará la colocación o instalación de anuncios, cuando en su contenido se incite a la violencia, atente contra la convivencia social, promueva la discriminación con motivo de género, raza o condición social, resulte difamatorio o atente contra la dignidad de la persona o de la comunidad.

Prohibiciones

Artículo 255. No se autorizarán los permisos de anuncios cuando su colocación o realización pretenda efectuarse en:

- I. 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;
- **II.** 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;
- **III.** Tratándose de la colocación de anuncios engomados en postes, árboles, semáforos, así como en la señalización vial y demás mobiliario urbano;
- IV. De un extremo a otro de la vialidad urbana; y
- V. En los elementos que forman parte de la infraestructura pública, el equipamiento y mobiliario urbanos, así como en la señalización vial.

Propaganda electoral

Artículo 256. Los anuncios de carácter político se sujetarán a los periodos y condiciones que establezca la normatividad electoral, federal y estatal, y a las siguientes bases:

I. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, gestionarán la celebración de convenios con los partidos políticos con registro en el municipio, a efecto de que se establezcan los mecanismos a través de los cuales se retirará la propaganda que a favor de sus candidatos hubiese fijado en los términos de las leyes electorales, dentro de los sesenta días naturales posteriores a la realización de la jornada electoral, y

II. En caso de que los partidos políticos incumplan con lo establecido en los convenios en cita, se aplicarán las sanciones establecidas en este reglamento, con independencia de las sanciones que corresponda imponer a las autoridades electorales competentes.

Requisitos para la solicitud de anuncios

Artículo 257. Las solicitudes de permiso para la fijación, instalación o colocación de anuncios adosados e integrados, deberán contener los siguientes datos y acompañar los documentos que a continuación se indican:

- Solicitud por escrito de la propuesta, mencionado dimensiones, localización y tipo de anuncio;
- II) Plano de la fachada donde se va a colocar, a escala 1:50 incluyendo la propuesta;
- III) El diseño del letrero a escala 1:5 tomando en cuenta diseño, dimensiones, materiales, colores, texto y demás elementos que contribuyan al mensaje publicitario;
- IV) Fotografías a color de 7 X 9 cms. de la perspectiva completa de la calle y de la fachada del edificio en el que se pretenda fijar o instalar el anuncio, marcado sobre ellas el contorno que muestre el aspecto del anuncio ya instalado;
- V) Autorización por escrito del propietario del inmueble, donde se colocará el anuncio, en el caso de que el solicitante no lo sea; y
- VI) Permiso de uso de suelo del establecimiento.

Requisitos para la solicitud de toldos

Artículo 258. Para poder obtener el permiso correspondiente a toldos se requerirá la siguiente documentación:

- Solicitud por escrito, presentando las dimensiones del toldo y diseño;
- II) Presentación de fotografías del inmueble de frente, apreciándose su totalidad y de
- III) La perspectiva completa de la calle;

- **IV)** Plano a escala 1:5 especificando el sistema de soporte del mismo, color y el tipo de material que se pretenda utilizar;
- V) Autorización por escrito del propietario del inmueble donde se colocará el toldo, en el caso de que el solicitante no lo sea; y
- VI) Permiso de uso de suelo del establecimiento.

El permiso para la autorización de toldos únicamente procederá tratándose de aparadores en los que se exhiban productos perecederos y luego de obtener el permiso de suelo correspondiente.

Responsabilidad solidaria

Artículo 259. La presentación, contenido de la solicitud y demás documentos requeridos serán responsabilidad del solicitante en forma solidaria con el propietario del inmueble donde se pretenda instalar o colocar el anuncio o toldo.

Recibirá la solicitud, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, practicará la revisión del contenido del proyecto, verificando en todo caso que se ajuste al presente reglamento.

Termino de resolución

Artículo 260. La Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio dependiendo la zona, expedirán el permiso correspondiente en un término máximo de quince días naturales, contados a partir de la presentación de la solicitud.

Vigencia del permiso

Artículo 261. La Dirección de desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio, determinarán la vigencia de los permisos expedidos, en base a las características específicas de cada solicitud, sin que pueda exceder de un año. Al concluir su vigencia, los interesados podrán solicitar su renovación dentro de los treinta días siguientes a que diera lugar. En caso de que la negociación a que el anuncio esté relacionado cierre, el propietario estará obligado a retirar cualquier anuncio que se le haya autorizado.

Registro de anuncios y toldos

Artículo 262. La Dirección de desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, llevarán un registro de los permisos otorgados, a efecto de apercibir a sus propietarios, al término de su vigencia, sobre su retiro o en su caso renovación.

Artículo 263. Se revocarán los permisos otorgados en los siguientes casos:

- I. Cuando los datos proporcionados por el solicitante resulten falsos y con base a ellos se hubiese expedido el permiso correspondiente;
- II. Cuando habiéndose ordenado al titular del permiso respectivo, efectuar trabajos de conservación y mantenimiento, no los efectué dentro del plazo que se le haya señalado;
- III. En el caso de que después de otorgado el permiso se compruebe que el anuncio este en una zona en la que no se autorice su colocación o fijación, o el anuncio o toldo no fuere de los permitidos en ella:
- IV. Si el anuncio o toldo se fija o coloca en sitio distinto del autorizado;
- V. En el caso que la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, lo determinen por razones de interés público; y
- VI. En el caso de cualquier infracción a lo dispuesto por este Título.

Una vez revocado el permiso, se otorgará un término de 5 días naturales para el retiro del anuncio o toldo a que se refiera.

Procedimiento para la revocación

Artículo 264. Para efectuar la revocación a que hace referencia el artículo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, harán constar en un acta los hechos o circunstancias que dan origen a la causal a que atiende el artículo anterior y la notificará al titular del permiso para que manifieste lo que a su derecho convenga en el término de 3 días hábiles contados a partir de la misma.

Del análisis de la contestación emitida por el titular del permiso, y en su caso, del desahogo de las pruebas que ofreciere, la dirección competente, emitirán la resolución correspondiente, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la presentación de la contestación.

En caso de que el titular del permiso no de contestación en el término a que hace referencia este artículo, se procederá a la revocación de dicho permiso.

Desconocimiento de propietario de anuncios o letreros

Artículo 265. Cuando se desconozca la identidad del propietario o responsable del anuncio o letrero, se realizarán las notificaciones respectivas al negocio, empresa o persona física que se esté publicitando, a efecto de que manifieste si ellos son los propietarios de los mismos, o en su caso, señale a los propietarios.

En caso de que no se identifique al propietario serán retirados haciendo constar este hecho en un acta circunstanciada.

Abstención de propietarios

Artículo 266. Los propietarios o poseedores de inmuebles deberán de abstenerse de permitir la instalación de anuncios o toldos en los predios de su propiedad o posesión sin contar con el permiso respectivo.

Causales de negativa del permiso

Artículo 267. En ningún caso se otorgarán permisos para la colocación de anuncios y toldos que, por su ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o alteren los valores urbanos-arquitectónicos de las edificaciones en la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, determinadas por el Programa Municipal, y su contexto inmediato; ocasionen molestias a los vecinos del lugar en que se pretenda colocar, afecten o puedan afectar la normal prestación de los servicios públicos o la limpieza e higiene, o alteren la compatibilidad del uso o destino del inmueble, de conformidad con las normas de desarrollo urbano.

Autorizaciones previas

Artículo 268. Cuando el bien o servicio que se pretenda anunciar, requiera para su difusión al público el registro o autorización previos de alguna dependencia Estatal o Federal, no se autorizará el uso de los medios de publicidad a que este Título se refiere, sin que se acredite haber obtenido los correspondientes registros y autorizaciones.

No se expedirán permisos para la fijación e instalación de anuncios, ni la colocación de placas o rótulos, aun cuando sean simplemente denominativos, para anunciar las actividades de un establecimiento mercantil o espectáculo público, sin que se acredite previamente haber obtenido el permiso de uso de suelo respectivo.

Mantas y pendones

Artículo 269. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio dependiendo de la zona que se trate, otorgarán permisos para la colocación de mantas que no contengan publicidad comercial, en los principales accesos de la ciudad, con una vigencia máxima de 15 días naturales, considerando lo siguiente:

I. Se deberá presentar solicitud por escrito en donde señale los generales del solicitante, así como la ubicación en donde se pretende instalar y el evento a publicitar;

- II. Diseño:
- **III.** Depósito en garantía para el retiro oportuno, a razón de 15 días de salario mínimo vigente en el Municipio y se devolverá una vez que notifique que la manta o pendón ha sido retirado; y
- **IV.** Las dimensiones máximas serán de 1.00 x 2.50 metros en sentido horizontal, para mantas; y para pendones de 0.60 x 0.90 metros.

En caso de incumplimiento en el retiro de las mantas y pendones una vez que ha expirado el permiso respectivo, se hará efectiva la garantía a que atiende la fracción III. Cuando el solicitante que ha incumplido con el retiro gestione de nueva cuenta un permiso para la instalación de anuncios o toldos la garantía se duplicará y, en caso de que se presente un segundo incumplimiento, se rechazarán las solicitudes subsecuentes

Capítulo III

Clasificación, Diseño, Ubicación y Colocación Sección Primera

Clasificación

Clasificación atendiendo al lugar donde se coloquen

Artículo 270. En atención al lugar que se fijen, instalen o coloquen, los anuncios se clasifican en:

- I. De fachadas, muros, paredes, bardas o tápiales;
- II. De vidrieras y escaparates;
- III. De piso en predios no edificados o parcialmente edificados; y
- IV. Especiales.

Clasificación en atención a su duración

Artículo 271. Atendiendo a su duración los anuncios se clasifican en transitorios y permanentes:

- I. Se consideran transitorios:
 - a) Los volantes, folletos y muestras de productos y en general toda clase de propaganda impresa y distribuida en forma directa;

- b) Los que se refieran a baratas, liquidaciones y subastas;
- c) Los que se coloquen en bardas, andamios y fachadas de obras en construcción;
- d) Los programas de espectáculos y diversiones;
- e) Los referentes a cultos religiosos;
- f) Los que se coloquen con motivo de actividades cívicas o conmemorativas;
- g) Los relativos a propaganda política durante las campañas electorales;
- h) Los que se coloquen en el interior y exterior de vehículos, y
- i) En general, todo aquel que se fije, instale o coloque por un término no mayor a 30 días naturales.

II. Se consideran permanentes:

- a) Los pintados, colocados o fijados en cercas o predios baldíos;
- b) Los pintados, adheridos o instalados en muros o bardas;
- c) Los que se fijen o instalen en el interior de los locales a los que tenga acceso el público;
- d) Los contenidos en placas denominativas;
- e) Los pintados o colocados en pórticos, portales o pasajes, y
- f) En general, todo aquel que se fije, instale o coloque por un término mayor a 120 días naturales.

Clasificación atendiendo a sus fines

Artículo 272. Por sus fines los anuncios se clasifican en:

- I. Denominativos: Aquéllos que solo contengan el nombre, denominación o razón social de la persona física o moral que se trate, profesión o actividad a que se dedique, o figura con que sea identificada una empresa o establecimiento mercantil;
- **II.** De propaganda: Los que se refieran a marcas, productos, eventos, servicios o actividades similares promoviendo su venta, uso o consumo;

- III. Mixtos: Aquéllos que contengan elementos de mensajes comprendidos en los denominativos y de propaganda; y
- IV. De carácter cívico, social o político.

Clasificación en atención a su colocación

Artículo 273. Los anuncios, en cuanto a su colocación podrán ser:

- I. Adosados: Aquéllos que se fijen o adhieran en su completa superficie a las fachadas o muros de los edificios:
- **II.** Pintados: Los que se hagan mediante la aplicación de pintura a la cal o vinílica mate sobre superficies de las edificaciones;
- III. Integrados: Los que en alto relieve, bajo relieve o calados, formen parte integral de la edificación que los contiene; y
- **IV.** Anuncios carreteros: Aquéllos que se encuentren adosados o pintados en muros o bardas, sobre derechos de vías o predios colindantes a ellas; previa autorización de la autoridad correspondiente.

Disposiciones generales aplicables a los anuncios

Artículo 274. Los anuncios a que se refieren las clasificaciones contenidas en este Capítulo, deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- I. Serán adosados los que se instalen sobre paramentos edificados tales como muros de fachadas, bardas o tapiales; y
- II. Se prohíbe la colocación de anuncios en vías públicas o zonas federales.

Sección Segunda

Diseño

Idioma

Artículo 275. El texto de los anuncios deberá redactarse en idioma español con sujeción a las reglas de la gramática, no pudiendo emplearse palabras de otro idioma, salvo que se trate de dialectos nacionales, nombres propios, y marcas o nombres comerciales en lengua extranjera que estén registrados en la Secretaría de Economía. El anuncio deberá incluir únicamente el nombre o razón social de la empresa y el principal giro comercial.

Prohibición de semejanza con signos de tránsito

Artículo 276. Los anuncios no deberán tener semejanza con los signos o indicaciones que regulen el tránsito, ni tendrán superficie reflectoras parecidas a las que usan en sus señalamientos las dependencias de seguridad pública en el Estado, u otras dependencias oficiales.

Determinaciones de la Dirección de desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio

Artículo 277. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, propondrán y diseñará la utilización de mamparas adosadas a muros en lugares estratégicos, para evitar la colocación de anuncios en postes o muretes. Asimismo establecerá las distintas zonas y sitios turísticos, en los que se autorice la fijación de anuncios permanentes, determinando la clase y características de los mismos para cada una de las zonas en las que puede haberlos, y señalar las zonas en que se prohíba su fijación y colocación.

Elementos que forman parte de un anuncio

Artículo 278. Se consideran parte de un anuncio, los elementos que lo integran, tales como:

- I. Bases elementos de suspensión;
- II. Estructura de soporte;
- III. Elementos de fijación o de sujeción;
- IV. Caja o gabinete de anuncio;
- V. Carátula, vista o pantalla;
- VI. Elementos de iluminación;
- VII. Elementos mecánicos, eléctricos, plásticos o hidráulicos; y
- VIII. Elementos e instalaciones accesorias.

Forma de los anuncios

Artículo 279. Solo se permitirá la colocación de un anuncio si su forma es rectangular, y su colocación horizontal, proporcionada al paramento, al acceso comercial, y al inmueble en general.

Artículo 280. Los anuncios o letreros podrán ser planos o en alto relieve, sin exceder de 5 cms., y en bajo relieve que no exceda de 2 cms.

Medidas

Artículo 281. Las medidas a las que deberán ajustarse los anuncios, sujetándose a la proporción del paramento, vano o inmueble en general, será las siguientes:

- **I.** Para placas de profesionistas, la medida máxima será de 0.30 metros vertical por 0.50 metros horizontal;
- II. Para establecimientos comerciales la medida máxima será de 0.50 metros vertical por 1.10 metros horizontal, proporcionada al vano o macizo del acceso;
- **III.** Para plazas comerciales la medida máxima deberá ser de 1.00 metro vertical por 2.00 metros horizontal, proporcionado al acceso principal del inmueble; y
- **IV.** Los anuncios en planta alta tendrán con máximo 0.50 metros vertical, y su medida horizontal será proporcionada al macizo, no excediendo de 1.30 metros horizontal.

Logotipo personal

Artículo 282. Cuando un establecimiento se anuncie con logotipo personal, deberá integrarlo al letrero, su color no causará restricción.

Materiales en letreros

Artículo 283. Los materiales que podrán utilizarse en los letreros serán:

- Madera;
- II. Bronce cobre, latón (laminados);
- III. Cantera; y
- IV. Cerámica.

Señalización de calles

Artículo 284. Para la señalización del nombre de las calles, callejones y similares, únicamente se podrá realizar sobre madera y cantera, cerámica o pintados sobre el paramento con pintura negro o mate.

Colores

Artículo 285. Los anuncios únicamente podrán tener tres colores mate, queda prohibida la utilización de colores brillantes y fosforescentes.

Logotipos y marcas registradas

Artículo 286. El color y el diseño del anuncio deberán proyectarse conservando las características tradicionales de la ciudad, tomando en cuenta colores tierra. En el caso de logotipos de marca registradas, se aceptarán los colores propuestos, siempre y cuando no degraden la fisonomía de la ciudad.

Dimensiones de los anuncios

Artículo 287. Las dimensiones, así como las letras de los anuncios propuestos en los límites de la zona urbana, sobre vías rápidas serán determinadas por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate.

lluminación en anuncios

Artículo 288. Para los anuncios o letreros al exterior, solo se permitirá el uso de dos fuentes luminosas de luz blanca cálida, por el frente del anuncio, iluminándolo, oculta o integrada al marco del mismo anuncio, solo y cuando la fuente luminosa no salga más allá de 10 centímetros del perímetro.

Anuncios tipo bandera y verticales

Artículo 289. Queda prohibida la colocación de anuncios en forma perpendicular a las fachadas (tipo bandera) y anuncios verticales.

Prohibiciones al diseño del anuncio

Artículo 290. Dentro del diseño del anuncio o letrero, queda prohibido:

- I. La utilización de pintura de esmalte (brillante);
- II. La dimensión de las letras mayores a treinta centímetros de altura;
- III. La colocación de números telefónicos;
- IV. Señalar la lista de productos, mercancías, servicios o nombres distintos al del establecimiento;
- V. Logotipos, dibujos o monogramas de marcas registradas ajenas al establecimiento;
- VI. Nombres de marcas o productos industriales ajenos al establecimiento;

- VII. Los que contengan faltas de ortografía;
- VIII. Colocarlos sobre recuadros de color diferente al de la fachada: v
 - IX. Frases en idiomas extranjeros.

Anuncios ajenos al establecimiento

Artículo 291. Queda prohibido la colocación de anuncios o letreros en fachadas o muros destinados a informar negocios en otras direcciones o que sean ajenos al giro del establecimiento.

Anuncios que se fijen al pavimento o la vía pública

Artículo 292. Se prohíben todos aquellos anuncios que se fijen o coloquen en el piso o pavimentos de la vía pública, así como el mobiliario e instalaciones urbanas y áreas verdes excepto la señalización de tránsito, ajustándose a la reglamentación correspondiente.

Prohibiciones para la colocación de anuncios

Artículo 293. Queda prohibido fijar, colocar o instalar anuncios, cualquiera que sea su clase o material, en los siguientes lugares:

- **I.** En las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto en este reglamento;
- **II.** En la vía pública, cualquiera que sea la altura, o cuando se utilicen los elementos e instalaciones de la misma, tales como pavimentos, banquetas, guarniciones, postes, unidades de alumbrado, kioscos, bancas, así como basureros, casetas y registros telefónicos, buzones de correo y en general todos aquellos elementos de utilidad u ornato de plazas, paseos, jardines, parques, calles y avenidas;
- **III.** En las casetas o puestos, cuando unas y otros estén instalados en la vía pública;
- IV. En postes, pedestales, plataformas, si están sobre la banqueta, arroyo o camellones de la vía pública;
- V. En las fachadas laterales de cualquier edificación;
- VI. En los casos en que se obstruya la visibilidad de las placas de nomenclatura de las calles, o de cualquier otro tipo de señalamiento oficial, y
- VII. A menos de 100.00 metros de cruceros de vías primarias o con vías de circulación continua, de cruceros viales con pasos a desnivel y de cruceros de ferrocarril.

Mantas, banderolas, caballetes y adornos colgantes

Artículo 294. Podrá expedirse permiso para el uso de mantas, banderolas, caballetes, así como adornos colgantes, pendientes o adosados a los postes, fuera de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, determinadas por el Programa Municipal, y siempre que no obstruyan los señalamientos de tránsito, la nomenclatura de calles e iluminación pública, y que no contengan propaganda comercial.

Anuncios en predios no edificados

Artículo 295. Solo se autorizarán anuncios en las bardas de predios no edificados, si no exceden de veinte por ciento de la superficie de las bardas y que no contengan propaganda comercial.

Placas, rótulos y logotipos

Artículo 296. Las placas, rótulos y logotipos, solo podrán colocarse o fijarse adosados a la fachada del edificio en que los interesados tengan su domicilio, consultorio, despacho o taller, fachadas de bodegas, almacenes o establecimientos industriales o mercantiles, con excepción de ventanas y edificios de valor arquitectónico monumental.

Sección Tercera

Ubicación y Colocación

Anuncios en fachadas

Artículo 297. Se podrá autorizar un anuncio en la fachada de cada edificio, adosado o sobre paños lisos sin que se dañe ningún elemento arquitectónico y ornamental del inmueble

En un edificio donde se ubiquen varios establecimientos al exterior, los anuncios deberán colocarse y diseñarse con criterio uniforme, asesorados por la Dirección de Desarrollo Urbano, la Dirección de Patrimonio, o el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Solo se permite la colocación de un anuncio comercial por cada establecimiento.

Reglas para la colocación de anuncios

Artículo 298. Los anuncios se colocarán de acuerdo a lo siguiente:

- I. Parte superior e interior del vano de la planta baja, con una altura libre de 2.50 metros del nivel del piso del acceso, como mínimo, siempre y cuando no se trate de un edificio catalogado. En el caso de que se trate de un edificio catalogado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, no se permitirá la colocación de anuncios sobre el acceso principal;
- **II.** Dentro del marco del acceso principal, siempre y cuando la proporción del vano lo permita;
- **III.** Toda colocación deberá ser de carácter reversibles, sin dañar el inmueble en donde se encuentra ubicado;
- **IV.** En el interior de edificios catalogados los anuncios deberán ser uniformes: en dimensiones, materiales y colores;
- V. Los anuncios se podrán presentar:
- a) Pintado o tallados sobre piezas de madera o lámina con marco de madera;
 - b) Fundido en metal;
 - c) De azulejos de barro vidriado sobre plataforma de madera y enmarcados;
 - d) En los monumentos cuya fachada cuente con exceso de decoración o este recubierto con cantera o material cerámico, el anuncio deberá de colocarse sobre una base de madera y donde la decoración lo permita;
 - e) Los avisos serán permitidos únicamente en carteles o lugares autorizados para este fin, siempre y cuando se coloque sobre un bastidor metálico, sin dañar el paramento:
 - f) Los avisos o anuncios de dependencias oficiales para fines de utilidad general, deberán situarse en forma que no afecte la apreciación de los edificios de valor histórico y deberán estar proporcionados a este; y
 - g) La señalización vehicular deberá contar con el apoyo de la Dirección de Desarrollo Urbano, la Dirección de Patrimonio y del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para que su ubicación no afecte el aspecto de la ciudad.

Artículo 299. No se podrán colocar logotipos y razones sociales en los cristales ubicados al exterior y en planta baja de los inmuebles.

Plazas comerciales

Artículo 300. En plazas comerciales, se permitirá solo el nombre de esta, se deberá colocar un directorio hacia el interior, en espacio destinado al vestíbulo de la misma para los comercios que la integren.

Dimensiones, aspectos y ubicación

Artículo 301. Los anuncios deberán ajustarse a las dimensiones, aspectos y ubicación que se señalen en el presente reglamento para no desvirtuar los elementos arquitectónicos de los inmuebles en los que se pretenda instalar o estén instalados y para que al proyectarse en perspectiva sobre una calle, edificio o monumento, armonicen con los elementos urbanos.

El diseño de cada anuncio, al que se sujetará su construcción e instalación, comprenderá las estructuras, soportes, anclajes y cualquier elemento que sirva para fijarlo o sostenerlo, así como sus accesorios e instalaciones, de forma tal que todos ellos integren una unidad que armonice con la cartelera del anuncio, con el inmueble en que quede instalado y en el paisaje urbano de la zona de su ubicación.

Obligaciones del perito responsable de obra

Artículo 302. El perito responsable de obra tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Dirigir y vigilar el proceso de los trabajos de conformidad con el presente reglamento;
- **II.** Colocar en el lugar visible del anuncio una placa con su nombre, número de registro en la Dirección y número de permiso de instalación de la estructura, asimismo, expresarán en la placa el nombre y domicilio del propietario del anuncio; y
- **III.** Dar aviso a las autoridades correspondientes de la terminación de los trabajos relativos del anuncio, así como de las obras de conservación o mantenimiento que se realicen en los mismos.

Peritos responsables de obra infraccionados

Artículo 303. No se concederán permisos, a las solicitudes con responsiva profesional de peritos responsables de obra, que habiendo incurrido en infracciones a este reglamento, no hubiesen corregido la irregularidad y pago las multas que se hubieran impuesto.

Anuncios en tápiales, andamios y fachadas de obras en proceso de construcción

Artículo 304. Los anuncios en tápiales, andamios y fachadas de obra en proceso de construcción, estarán limitados al término que comprenda el permiso de construcción o su prórroga, y serán de dos tipos:

- I. Relacionados con la obra, y solo podrán tener los datos relativos a créditos profesionales de empresas o personas físicas. Se colocarán en los lugares y con los formatos que presenten y determinen el perito responsable de obra o corresponsales en instalaciones o en seguridad estructural, observando los requisitos aplicables señalados en este Título; y
- **II.** No relacionados con la obra, como comerciales y culturales, los que se fijarán en carteles que cumplan los requisitos establecidos en el presente Título.

Cambio de leyenda o figura del anuncio

Artículo 305. El interesado, durante la vigencia del permiso respectivo, podrá realizar el cambio de leyenda o figura de un anuncio mediante el simple aviso que se dé a la Dirección de Desarrollo Urbano o a la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, anexando al formato fotografía, dibujo, croquis o descripción que muestre su forma, dimensiones, colores, texto y demás elementos que constituyan el mensaje publicitario.

En caso de que la modificación de la leyenda o figura del anuncio constituya un cambio en la marca comercial, al aviso deberá acompañarse la documentación que se especifica en el artículo 268, sin que ello implique obtener un nuevo permiso.

Capítulo IV

Obligaciones de los responsables y propietarios

Obligaciones de los propietarios

Artículo 306. Los propietarios de los anuncios o toldos tendrán las siguientes obligaciones:

I. Mantenerlo en buenas condiciones de seguridad, estabilidad, limpieza y estética;

- II. Dar aviso de cambio de perito responsable de obra, en su caso, dentro de los diez días naturales siguientes al día en que ocurra;
- **III.** Solicitar, cuando proceda, la regularización o registro de los trabajos que se hubieren realizado sin permiso en relación con un anuncio o toldo, dentro del término de diez días naturales siguientes a la fecha de su conclusión:
- IV. Solicitar el permiso para ejecutar obras de ampliación y modificación de anuncios o toldos de conformidad con lo que dispone el presente ordenamiento; y
- V. Las demás que le imponga este reglamento.

Capítulo V

Toldos

Permisos para la colocación de toldos

Artículo 307. Los permisos se otorgarán solamente cuando se trate de establecimientos cuya mercancía sea expuesta en aparadores en los cuales, por su naturaleza, dicha mercancía pueda deteriorarse por los efectos de la luz solar. Así mismo se autorizarán los toldos cuando existan antecedentes de que el edificio los tuvo como parte integral de su diseño original.

Toldos enrollables

Artículo 308. Todos los toldos deberán ser enrollables a fin de que solamente se bajen en las horas en que el sol pueda dañar la mercancía y permanecerán enrollados el resto del tiempo.

Letreros y anuncios

Artículo 309. En ningún caso deberán pintarse letreros ni anuncios, sobre los toldos.

Limpieza e higiene

Artículo 310. Los toldos deberán de mantenerse siempre limpios y en buen estado de conservación, si esto no ocurriera, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, notificarán al propietario del establecimiento o encargado que debe arreglarlo o lavarlo en un plazo no mayor de 3 días naturales. Si se hace caso omiso la Dirección

correspondiente procederá a retirarlo e impondrá la sanción administrativa que le corresponda.

Colores

Artículo 311. Los únicos colores que podrán ser autorizados para los toldos serán: verde olivo, café tabaco y sepia, armonizando con los colores de las fachadas. Un edificio solo podrá tener toldos de un mismo color, dimensión y diseño.

Dimensiones

Artículo 312. La dimensión del volado del toldo deberá ser de 0.60 metros, como mínimo y de 0.90 metros, como máximo, dependiendo del ancho que presente la banqueta.

Colocación y prohibiciones

Artículo 313. Los toldos deberán colocarse en la parte alta del marco de la puerta, cuando no existan antecedentes o herrería hecha exprofeso, con el fin de portarlo desde los orígenes del inmueble.

Los toldos deberán ser de carácter reversible, quedando prohibidos su iluminación, su colocación en niveles superiores del edificio, o aquellos de forma circular.

Sistema para soporte

Artículo 314. El sistema que se utilice para el soporte de los toldos no deberá obstruir el paso libre de los peatones tanto en altura como en los elementos salientes; por lo tanto, la altura máxima para estos elementos no deberá ser menor de 2.10 metros del nivel del piso de banqueta.

Capítulo VI

Anuncios y Toldos en la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial

Generalidades

Artículo 315. En la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno que al efecto se determine en el Programa Municipal, estará prohibida la colocación o instalación de anuncios que deterioren la imagen urbana, el valor

escénico o el estilo arquitectónico de la misma, o que se ubiquen fuera de los lugares que para ese objeto se señale la Dirección de Patrimonio.

Disposiciones aplicables

Artículo 316. Para colocar cualquier tipo de anuncio comercial o informativo dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno que al efecto se determine en el Programa Municipal, se deberá contar con la autorización de la Dirección de Patrimonio, de conformidad con lo establecido en el presente Título.

Respeto al perfil arquitectónico

Artículo 317. La colocación y el tipo de anuncios deberán respetar el carácter formal, el perfil arquitectónico-urbano y el valor ambiental de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno que al efecto se determine en el programa municipal, ya que se consideran parte integral de la imagen urbana

Materiales y diseño

Artículo 318. El diseño de los anuncios, y su tipografía, así como los materiales, la colocación, las proporciones y demás lineamientos que aseguren la adecuada integración de los mismos al perfil arquitectónico y urbano deberá sujetarse a las disposiciones que para este fin establezca la Dirección de Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en este reglamento.

Señalización de calles

Artículo 319. Para la señalización del nombre de las calles, callejones y similares, únicamente se podrá realizar sobre madera, cantera, cerámica o pintados sobre el paramento con pintura negra mate. Solo se permitirá la utilización de cerámica para la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, determinadas por el Programa Municipal para señalar la vialidad de las calles.

Artículo 320. Se autorizarán las dimensiones del anuncio diferentes a las señaladas en este reglamento, dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, determinadas por el Programa Municipal, en el caso en donde se demuestre que el anuncio es parte integral de la fachada original, así como la autenticidad del mismo.

lluminación

Artículo 321. Cuando los anuncios o letreros al interior de un edificio dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, determinadas por el Programa Municipal sean visibles desde la vía pública y requieran de iluminación, esta deberá cumplir los siguientes requisitos para ser autorizada:

- I. Solo funcionará de noche y las fuentes luminosas focos lámparas o tubos necesarios, no deberán estar expuestos directamente a la vista;
- II. La luz emitida por estas fuentes no deberá ser de color y deberá ser continua, no intermitente, y
- III. En ningún caso se permitirá el uso de gas neón.

Está prohibida la instalación de anuncios con cajas o gabinetes luminosos.

Anuncios

Artículo 322. No se autorizan anuncios en bardas, azoteas, cortinas metálicas, muros laterales de colindancias, toldos, puertas principales, ventanas y balcones tanto superiores como inferiores, colgantes en el interior de pórticos o de portales públicos, salientes o adosados a columnas, postes o pilastras. Dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, determinadas por el Programa Municipal no se autoriza la colocación de mantas sobre el paramento del inmueble, ni la colocación de ellas atravesando la calle.

Se prohíbe la exposición de mercancías en fachadas, marcos y puertas.

Toldos

Artículo 323. Para la colocación de toldos en la Zona de Monumento Históricos y Patrimonio Mundial así como de los sitios y monumentos del resto del territorio municipal y sus zonas de entorno, determinadas por el Programa Municipal, se requerirá que el interesado solicite y obtenga la autorización de la Dirección de Patrimonio, ajustándose a lo dispuesto por este Título.

TÍTULO QUINTO

Fraccionamientos

Capítulo I

Normas Preliminares

Disposiciones aplicables

Artículo 324. Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones, modificaciones de traza, de áreas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto con el Programa Municipal, y cumplir con los requisitos que señala el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable.

Solo se autorizarán fraccionamientos, desarrollos en condominio y divisiones si son compatibles con los usos, destinos y densidades establecidos en el Programa Municipal, y se sujetarán a las modalidades y restricciones establecidas en el permiso de uso de suelo correspondiente.

Ningún desarrollo se podrá llevar a cabo, sin que previamente se obtengan los permisos correspondientes, y se cumplan los requisitos establecidos.

Acciones a considerar para el otorgamiento de permisos

Artículo 325. Para el otorgamiento de los permisos a que se refiere este Título, la Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, deberán tomar en cuenta:

- Los usos y destinos de las áreas e inmuebles previstos en el Código Territorial, este reglamento, el Programa Municipal y las demás disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Los rangos de densidad de población y los coeficientes de ocupación del suelo, determinados en el Programa Municipal;
- III. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura pública y del equipamiento urbano existentes o por construirse;
- IV. La autosuficiencia de los servicios urbanos en los fraccionamientos o desarrollos en condominio que no puedan articularse con la red básica de los servicios públicos;

- V. La organización y control de la red de comunicación vial, de los estacionamientos y del sistema de transporte público;
- VI. La congruencia del proyecto con la estructura urbana de los centros de población;
- VII. La adecuación del proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de controlar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano, así como la protección al ambiente, los recursos naturales, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, el paisaje y la imagen urbana;
- VIII. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones y restricciones por alineamiento de construcción de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio normados por el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable; y
 - **IX.** Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.

Proyectos, obras de urbanización y construcción

Artículo 326. Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los desarrollos, se sujetarán a las normas técnicas establecidas por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, la Dirección de Obras Públicas Municipales y a los organismos operadores correspondientes en relación a:

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

Aseguramiento de integración a las redes de infraestructura pública y comunicación vial

Artículo 327. En todos los fraccionamientos y desarrollos en condominio se deberá asegurar su correcta integración a las redes de infraestructura pública y de comunicación vial.

Artículo 328. Las normas técnicas de diseño urbano, regulan para la autorización del proyecto, la distribución de lotes, viviendas, departamentos o áreas, así como su agrupamiento en manzanas o condominios de tipo vertical y horizontal; la localización de áreas de equipamiento, áreas verdes y espacios libres para recreación, el trazo de vialidades y andadores, cruceros y entronques, de acuerdo a su función y nivel de servicio, así como la señalización y mobiliario urbano.

Características de vialidades y andadores

Artículo 329. Las vialidades y andadores de los desarrollos, se construirán de acuerdo con lo previsto en este reglamento y sus características estarán determinadas por la función y nivel de servicio de cada una de ellas, conforme con la siguiente clasificación:

- I. Ejes metropolitanos: aquéllos que cuentan con una sección superior a sesenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con camellón central, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que conforman una red de comunicación vial integral en las zonas metropolitanas;
- Vías primarias: aquéllas con una sección igual o mayor a cuarenta metros pero inferior a sesenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con camellón central, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que conforman una red de comunicación vial integral en los centros de población;
- III. Vías secundarias: aquéllas con una sección igual o mayor a veinte metros pero inferior a cuarenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con o sin camellón central, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que se encuentran conectadas con las vías primarias, conformando una red de comunicación vial integral entre las diferentes zonas que conforman los centros de población;
- IV. Vías colectoras: aquéllas con una sección igual o mayor a quince metros pero inferior a veinte metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que se encuentran conectadas con las vías secundarias, formando parte de una red de comunicación vial integral entre las diferentes zonas que conforman los centros de población;
- V. Calles: aquéllas con una sección igual o mayor a once metros pero inferior a quince metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la

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

- VI. Calles cerradas: aquéllas con una sección mínima de trece metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, que tienen su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los predios, lotes o inmuebles colindantes, previendo un sólo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras vías o calles;
- VII. Andadores: aquéllas con una sección mínima de cinco metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial exclusiva para la movilidad no motorizada, con restricción para la circulación de vehículos, para dar acceso y servicio a los lotes o inmuebles colindantes; y
- VIII. Las demás que determine el reglamento municipal respectivo, atendiendo a las características del entorno urbano, la densidad poblacional y la estructura de la red de comunicación vial de los centros de población, así como al tipo de suelo, la orografía, topografía e hidrología de la zona en que se ubiquen.

Banquetas

Artículo 330. Los sistemas viales antes mencionados deberán prever en sus banquetas, un diseño y sistema adecuado para que las personas de capacidades diferentes cuenten con las condiciones propicias para su desplazamiento sobre las mismas, en los cruces de calles, y áreas a desnivel; instalando rampas con una pendiente funcional y la señalización adecuada para su seguridad. Su sección transversal no será en ningún caso menor de 2.00 metros, dejando una franja de área verde de 30 cms., de ancho al costado del arroyo vehicular o guarnición.

Estructura vial y traza

Artículo 331. El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial primaria y secundaria existente y la establecida en el Programa Municipal, así como las condiciones y limitaciones establecidas en la constancia de factibilidad de uso del suelo.

Distancias de separación de vialidades

Artículo 332. El diseño de la traza del desarrollo deberá considerarse en promedio cuando sea factible la separación entre vialidades de la misma clasificación conforme a las siguientes distancias:

I. Vialidad primaria: 720 metros;

II. Vialidad secundaria: 360 metros, y

III. Vialidad colectora: 180 metros.

Calle lateral

Artículo 333. Cuando se proyecten o existan vialidades regionales o primarias, en un desarrollo, se proyectará una calle lateral de baja velocidad que permita el acceso a los lotes colindantes. No se autorizarán usos de tipo habitacional, o de educación, permitiéndose los usos comerciales y de servicios.

Evaluación de impacto vial

Artículo 334. En la autorización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio se requerirá de evaluación de impacto vial. Cuando exista un entronque con una carretera, arteria de alta velocidad, el cruce con una vía de ferrocarril, cuerpo de agua, o cuando la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, lo consideren necesario, se requerirá la evaluación de impacto vial y diseño de ingeniería de tránsito, aprobado por las áreas de Tránsito y Transporte Municipal, mismo que deberá contemplarse en el proyecto y proceso de construcción del fraccionamiento.

Pancoupé

Artículo 335. Se deberá prever un pancoupé en los lotes esquineros de cada manzana, el cual será diseñado y calculado de acuerdo a la evaluación de impacto vial, de acuerdo al diseño del sistema vial del desarrollo, conforme a las normas y disposiciones que indique la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, o bien la dependencia correspondiente.

Postería

Artículo 336. En aquellos casos en que las instalaciones de la red de electrificación y teléfonos, no sean subterráneas y requieran la ubicación de

postería, así como la postería del alumbrado público, señalamientos, indicadores o letreros de cualquier tipo, éstos deberán colocarse sobre las áreas jardineadas de las banquetas, sin interferir en el área de circulación de los peatones.

Organismos operadores competentes

Artículo 337. Los desarrolladores deberán ajustarse a las directrices que establezcan los organismos operadores, de conformidad con lo siguiente:

- I. SAPASMA: Regulará el proyecto, cálculo y construcción de las redes y tanques de almacenamiento para agua potable;
- II. Comisión Nacional de Agua y SAPASMA: Tratamiento de descargas de aguas residuales a la red municipal o mediante planta de tratamiento cuando así se requiera;
- III. Comisión Nacional del Agua: Perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los desarrollos;
- IV. Cuando en el predio por desarrollar exista una fuente de abastecimiento para uso diferente al que se pretende, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua la autorización para el cambio de uso y garantizar su potabilidad;
- V. Comisión Federal de Electricidad: Regulará el proyecto, cálculo y construcción de las redes de energía eléctrica; y
- VI. Dirección de Servicios Públicos Municipales: Regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes de alumbrado público.

En caso de restricciones causadas por oleoductos, gasoductos o líneas de baja y alta tensión, así como barreras naturales y artificiales, estás serán determinadas por las dependencias correspondientes.

Cálculo de las redes de agua, drenaje y electricidad

Artículo 338. Las redes de agua potable, drenaje, alcantarillado y energía eléctrica, deberán ser calculadas de acuerdo con el valor máximo del rango de densidad de población que corresponda a la zona de ubicación del desarrollo, conforme a lo establecido en el programa de desarrollo urbano, considerándose una población de 5.5 habitantes por vivienda.

Microplanta de tratamiento

Artículo 339. Cuando en los fraccionamientos de tipo campestre, agropecuarios, y habitacionales, ubicados en localidades rurales no sea posible realizar un sistema

de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, SAPASMA podrá autorizar la construcción de una fosa séptica o planta de tratamiento común o por lote, respetando los lineamientos señalados en la normativa aplicable en materia ambiental, de salud y del agua.

Factibilidades

Artículo 340 .Las factibilidades y convenios que expida el SAPASMA deberán garantizar la suficiencia de los servicios, atendiendo al número de viviendas y a los requerimientos del tipo de desarrollo, densidad de población y capacidad instalada de la infraestructura en la zona de su ubicación.

Estudio de Geotecnia

Artículo 341. Cuando en la zona se presente o exista la posibilidad de fallas geológicas, será necesario presentar un estudio de geotecnia para garantizar la seguridad y factibilidad del desarrollo.

Estudio de mecánica de suelos

Artículo 342. Para la aprobación de cualquier desarrollo será necesario presentar un estudio de mecánica de suelos, para determinar las características del suelo y sustentar la estructura de las vialidades.

Manifestación de impacto ambiental

Artículo 343. En todo desarrollo de fraccionamientos, será necesaria la resolución aprobada por las dependencias en materia de ecología y protección al ambiente municipal, estatal o federal, según el ámbito de su competencia, de acuerdo a la manifestación de Impacto Ambiental presentada ante las mismas.

Capítulo II

División de Inmuebles

Permiso de división

Artículo 344. El permiso de división es aquél que otorga la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, para la partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, de

conformidad con el Programa Municipal, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicios públicos

Requisitos para obtener el permiso de división

Artículo 345. Para obtener el permiso de división, el interesado deberá presentar la solicitud por escrito ante la Dirección de Desarrollo Urbano ó ante la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, con los siguientes requisitos:

- Copia de la escritura pública de propiedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- Cuando se trate de persona jurídico colectiva, copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad, así como documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal;
- Certificado de libertad de gravámenes actualizado;
- IV. Constancia de apeo y deslinde, en caso de que se requiera;
- V. Certificación de clave catastral y/o número de cuenta predial del inmueble;
- VI. Plano del levantamiento topográfico que incluya las vialidades urbanas colindantes, la infraestructura pública existente y la propuesta de división, garantizando debidamente el acceso a los predios resultantes, servidumbre de paso a los predios resultantes de una división de predios urbanos; incluyendo cuadro constructivo con coordenadas utm acompañado de formato digital;
- VII. La constancia de suficiencia del servicio público de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de Electricidad, tratándose de inmuebles urbanos y suficiencia de agua potable y alcantarillado expedida por el SAPASMA, tratándose de predios Urbanos; y
- VIII. Copia del comprobante de pago de los impuestos y derechos que correspondan.

Artículo 346. En caso de que la solicitud no cumpla con los requisitos señalados en el artículo anterior. la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, deberán prevenir al interesado, por escrito y dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de diez días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el interesado haya desahogado la prevención, se desechará el trámite, dejando a salvo los derechos para que se inicie uno nuevo.

Plazo para la expedición del permiso de división

Artículo 347. Los permisos de división deberán expedirse dentro de los tres días hábiles siguientes a aquél en que se practicó la visita de inspección.

En el permiso correspondiente se especificará el número de lotes aprobados, medidas y superficies.

Condiciones para el otorgamiento del permiso de división

Artículo 348. Para el otorgamiento del permiso de división de inmuebles, la Dirección de Desarrollo Urbano, así como la Dirección de Patrimonio, deberán considerar la zona de ubicación del inmueble en el Programa Municipal. Los lotes resultantes se ajustarán al uso previsto en ese Programa. Cualquiera que fuere la extensión del inmueble, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. Los lotes resultantes no podrán tener una superficie menor a la que se establezca para la zona de su ubicación en el Programa Municipal.
- II. El destino de los lotes resultantes no presente impedimentos para su utilización posterior y no generen incompatibilidad futura de acuerdo a los usos y destinos señalados en el Programa Municipal; y
- III. Los lotes resultantes cuenten con servicios de agua potable y alcantarillado, y de energía eléctrica.

Quedan excluidas de este régimen las resoluciones que se emitan con motivo de la partición de una herencia, así como la división forzosa derivada del cumplimiento de obligaciones civiles, determinada por la autoridad judicial en sentencia ejecutoriada.

Causas por las que no se autorizará el permiso de división

Artículo 349. No se autorizará la división de predios urbanos o rústicos en los siguientes casos:

- I. Cuando resulten lotes con superficie menor a la que se establezca para la zona de su ubicación en el Programa Municipal;
- II. Cuando se rebase la densidad permitida en la zona, de acuerdo al Programa Municipal;
- III. Cuando se identifique que se pretende efectuar un trámite que debe ser por vía de fraccionamientos o desarrollos en condominio;
- IV. Cuando no exista la suficiencia de servicios;
- V. Cuando exista controversia sobre posible invasión y/o afectación de la vía pública, derechos de vía, o derechos federales, estatales o municipales;
- VI. Cuando el predio a dividir se encuentre en zonas de riesgo, previo dictamen de la Coordinación Municipal de Protección Civil;
- VII. Cuando no exista una calle que garantice el acceso a cada uno de los predios que se generen; y
- VIII. Cuando las divisiones que se solicitan no cuentan con una amplitud de calle o camino por lo menos de 10 metros.

Particularidades en la expedición del permiso de división

Artículo 350. En la expedición del permiso de división, se deberán considerar las siguientes particularidades:

- Para el caso de que la vialidad ya este establecida, y reconocida, tenga un ancho menor a 10 metros el resultado de la solicitud quedara a criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate;
- II. Para cualquier trámite de permiso de división destinado a cualquier otro uso distinto del habitacional unifamiliar, con superficie menor a la establecida para fraccionamientos y desarrollos en condominio, se deberá justificar plenamente tal condición, mediante la constancia de factibilidad de uso del

suelo del predio en cuestión para tal efecto; debiendo insertarse en la escritura o escrituras que se generen, la prohibición del uso habitacional o mixto, según el caso;

- III. Cuando una división pretenda llevarse a cabo en fraccionamientos previamente autorizados o regularizados, se analizará la procedencia de la misma, los antecedentes de las condiciones bajo las cuales se dieron dichas autorizaciones o regularizaciones, el comportamiento de la zona en que se ubique y de acuerdo al lote tipo predominante en la colonia o barrio en que se ubique;
- IV. La autorización para llevar a cabo una fusión de predios, no implica la autorización para fusionar los usos que sobre éstos se estén dando; y
- V. La división, implica la actualización del valor fiscal del predio, para efectos del pago de impuesto predial, y en su caso, de traslación de dominio.

Predios agrícolas, rústicos o rurales

Artículo 351. En el caso de predios agrícolas, rústicos o rurales se asegurará que las partes resultantes de la división tengan un acceso franco a cada una de ellas, con una sección mínima de 10.00 metros de paramento a paramento de linderos.

Usos de suelo y densidades

Artículo 352. Los lotes resultantes de la división deberán respetar el uso del suelo y las densidades de población previstos en el Programa Municipal.

Capítulo III

Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Áreas de donación

Artículo 353. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán contar con áreas de donación, destinadas a áreas verdes y para la dotación de equipamiento urbano, de conformidad con lo estipulado por los artículos 416 al 420 del Código Territorial.

Previo a la recepción de las áreas de donación, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano ó por la Dirección de Patrimonio, será necesario contar con el

Visto Bueno de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología para efecto de verificar que dichas áreas de donación sean entregadas habilitadas como tales.

Sección Primera

Fraccionamientos

Lotes unifamiliares habitacionales

Artículo 354. Los lotes unifamiliares de los fraccionamientos habitacionales tendrán una superficie mínima de ciento cinco metros cuadrados.

Fraccionamientos habitacionales

Artículo 355. Los fraccionamientos habitacionales se autorizarán en las áreas previstas para el crecimiento urbano del centro de población. Las obras que ahí se realicen deberán ser diseñadas de tal forma que se preserve la imagen urbana. El tipo de materiales que se utilicen para su urbanización, serán determinados por la Dirección de Desarrollo Urbano o por la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate.

Obras de urbanización

Artículo 356. Los fraccionamientos habitacionales deberán contar con las siguientes obras de urbanización:

- Básicas:
 - a) Redes de Agua potable con tomas domiciliarias en cada lote;
 - b) Redes de Drenaje, descargas domiciliarias y alcantarillado; y
 - c) Redes de energía eléctrica, acometidas domiciliarias y alumbrado público.
- II. Complementarias:
 - a) Pavimentación;
 - b) Guarniciones y banquetas;
 - c) Mobiliario urbano, sembrado de árboles y jardinería;

- d) Señalamientos y nomenclatura de calles, aprobados por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate; retornos viales, en caso de proponer calles cerradas; y
- e) Construcción de carriles de desaceleración y/o de incorporación a vialidades primarias o secundarias para solucionar el acceso, cuando así lo determine el requerimiento y la magnitud del desarrollo, o bien, la construcción de pasos a desnivel para resolver la problemática e impacto vial que se genere a partir del propio desarrollo, cumpliendo con la normatividad emitida por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales

Artículo 357. En los fraccionamientos habitacionales se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales, siempre y cuando se respete la densidad de población señalada por el Programa Municipal. Cuando el diseño de traza de un fraccionamiento de cualquier clasificación involucre una calle cerrada, ésta deberá considerar un retorno al final de la misma, cuyo diámetro no podrá ser menor que el doble de su sección.

Fraccionamientos residenciales tipo A, B, y C

Artículo 358. Los fraccionamientos residenciales podrán ser de tipo A, B, y C, y deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Fraccionamientos residenciales Tipo A:
 - a) Sus lotes no podrán tener un frente menor de 17 metros, ni una superficie menor de 510 metros cuadrados;
 - b) Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 13 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.50 metros de ancho, debiéndose destinar 0.70 metros para franja jardineada o arriates; y
 - c) Las vialidades colectoras, deberán tener una sección mínima de 20 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 3 metros de ancho, debiéndose destinar 1 metro para franja jardineada o arriates.
- II. Fraccionamientos residenciales Tipo B:

- a) Sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros, ni una superficie menor de 300 metros cuadrados;
- b) Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 12 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.0 metros de ancho, debiéndose destinar 0.60 metros para franja jardineada o arriates; y
- c) Las vialidades colectoras, deberán tener una sección mínima de 18 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.50 metros de ancho, debiéndose destinar 0.80 metros para franja jardineada o arriates.
- III. Fraccionamientos residenciales Tipo C:
 - a) Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 150 metros cuadrados:
 - b) Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 12 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2 metros de ancho, debiéndose destinar 0.60 metros para franja jardineada o arriates; y
 - c) Las vialidades colectoras, deberán tener una sección mínima de 16 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2 metros de ancho, debiéndose destinar 0.60 metros para franja jardineada o arriates.

Fraccionamientos de habitación popular e interés social de urbanización inmediata

Artículo 359. En los fraccionamientos de habitación popular o interés social cuyo proceso constructivo sea de urbanización inmediata, tendrán las siguientes características:

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros, ni una superficie menor de 105.00 metros cuadrados:
- II. Las calles locales, deberán tener una sección mínima de 13.00 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, debiéndose destinar 0.60 metros para franja jardineada o arriates;
- III. Las vialidades colectoras, deberán tener una sección mínima de 14 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, debiéndose destinar 0.60 metros para franja jardineada o arriates; y
- Deberá considerarse la creación de áreas comerciales dentro del fraccionamiento.

Fraccionamientos de habitación popular e interés social de urbanización progresiva

Artículo 360. Los fraccionamientos de habitación popular o interés social podrán desarrollarse bajo el procedimiento de urbanización progresiva siempre y cuando sean promovidos por organismos públicos en materia de vivienda, con las mismas características señaladas en el artículo anterior

Fraccionamientos de habitación popular o de interés social de mil viviendas

Artículo 361. Tratándose de fraccionamientos de habitación popular o de interés social de mil viviendas o más, sus construcciones podrá ser de tipo dúplex, siempre y cuando sus lotes tengan un frente mínimo de 10.00 metros, y una superficie mínima de 170 metros cuadrados y no se construyan más de 70 viviendas por hectárea.

Ocupación en la modalidad de urbanización inmediata

Artículo 362. Los fraccionamientos habitacionales residenciales tipo A, B, C y de habitación popular o interés social de urbanización inmediata, solo se podrán construir y ocupar los lotes una vez que se hayan concluido y estén en funcionamiento las obras básicas y complementarias, de la totalidad o la sección solicitada en el permiso de construcción.

Ocupación en la modalidad de urbanización inmediata

Artículo 363. En los fraccionamientos tipo A, B, C y de habitación popular o interés social de urbanización progresiva no se podrá construir y ocupar los lotes hasta que se concluyan las obras de urbanización básicas, mismas que deberán quedar concluidas en el plazo que fije el permiso de urbanización respectivo y, las obras de urbanización complementarias deberán ser realizadas en un plazo posterior de tres años como máximo, para lo cual, el promovente deberá tramitar un permiso de urbanización adicional.

Fraccionamientos campestres

Artículo 364. Los fraccionamientos campestres son aquellos cuyos lotes se destinarán a uso habitacional unifamiliar o usos hortícolas o frutícolas y que se ubiquen en áreas señaladas como de fomento ecológico en el Programa Municipal, éstos deberán de ubicarse fuera de límite del centro de población.

Este tipo de fraccionamientos deberán ajustar su ubicación y diseño a lo dispuesto en las normas de desarrollo urbano, de control de la contaminación y sanitarios, así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades agropecuarias, turísticas, de servicios e industriales.

Obras de urbanización de fraccionamientos campestres

Artículo 365. Los fraccionamientos campestres deberán contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

Básicas:

- a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b) Planta de tratamiento común, o por cada uno de los lotes y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales según el artículo 339, fracción II, del presente reglamento; y
- c) Red de distribución de energía eléctrica, acometidas domiciliarias y alumbrado público.

II. Complementarias:

- a) Pavimentación, considerando cunetas a ambos lados del arroyo;
- b) Arbolado y jardinería;
- c) Nomenclatura;
- d) Camino de acceso nivelado y revestido con material mejorado;
- e) Retornos viales, en caso de proponer calles cerradas; y
- f) Construcción de carriles de desaceleración y/o de incorporación a vialidades primarias o secundarias para solucionar el acceso, cuando así lo determine el requerimiento y la magnitud del desarrollo, o bien, la construcción de pasos a desnivel para resolver la problemática e impacto vial que se genere a partir del propio desarrollo, cumpliendo con la normatividad que emita la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Artículo 366. Los fraccionamientos campestres podrán ser residenciales o rústicos, y tendrán las siguientes características:

- I. Campestre residencial. Son aquellos cuyos lotes se destinarán a uso habitacional unifamiliar y tendrán las siguientes características:
 - a) Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados;
 - b) Se permitirá la construcción como máximo en el 30% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos;
 - c) El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá usos recreativos o turísticos en los que se fomente la regeneración de ecosistemas; y
 - d) Las vialidades locales deberán tener una sección mínima de paramento a paramento de fachada de 13.0 metros, con un arroyo de calle mínimo de 8.00 metros, medida de paramento a paramento, incluyendo banquetas de 2.50 m. donde se considerará un arriate de 80 cms.
- II. Campestre rústico. Son aquellos cuyos lotes serán destinados predominantemente para usos hortícolas y frutícolas y habitacional unifamiliar temporal, y deberán tener como mínimo, las siguientes características:
 - a) Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 metros, ni una superficie menor de 2500 metros cuadrados, para uso agropecuario;
 - b) Se permitirá la construcción como máximo en el 10 % de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos; y
 - c) Las calles locales deberán tener una sección mínima de arroyo de 10.00
 metros, incluyendo cunetas de 0.60 m. en ambos paramentos para
 conducción del agua pluvial.

Fraccionamientos comerciales o de servicios

Artículo 367. Fraccionamientos comerciales o de servicios son aquellos cuyos lotes se destinarán al establecimiento de bodegas para depósito, locales con aparadores para venta al menudeo y al mayoreo y otros usos que no implique un proceso de transformación, y deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento destinadas a este uso. Deberán contar con las siguientes obras de urbanización:

- L. Básicas:
 - a) Redes de agua potable con tomas domiciliarias en cada lote;
 - b) Redes de drenaje y descargas domiciliarias;
 - c) Redes de energía eléctrica, alumbrado público y acometidas domiciliarias;
 - d) Hidrantes contra incendios, servicios sanitarios y de recolección de basura;
 y
 - e) Áreas de carga y descarga, así como de estacionamiento.
- II. Complementarias:
 - a) Pavimentación:
 - b) Guarniciones:
 - c) Banquetas;
 - d) Señalamientos y nomenclatura de calles, arbolado en las calles y lugares destinados a este fin;
 - e) Construcción de carriles de desaceleración y/o de incorporación a vialidades primarias o secundarias para solucionar el acceso, cuando así lo determine el requerimiento y la magnitud del desarrollo, o bien, la construcción de pasos a desnivel para resolver la problemática e impacto vial que se genere a partir del propio desarrollo, cumpliendo con la normatividad que emita la Secretaría de Comunicaciones y Transportes; y
 - f) Áreas de estacionamiento suficientes, en relación con la cantidad de lotes y tipo de establecimientos propuestos.

Características de los fraccionamientos comerciales o de servicios

Artículo 368. Los fraccionamientos comerciales deberán tener como mínimo las siguientes características:

- Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 240 metros cuadrados;
- II. Se permitirá la construcción como máximo en el 70% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos;
- III. El aprovechamiento predominante será para actividades comerciales y de almacenaje;
- IV. Las calles locales deberán tener una sección de 16.00 metros, medida de paramento a paramento, incluyendo 2 carriles de circulación vehicular de 3.50 m., 2 carriles para estacionamiento de 2.50 m. y banquetas de 2.00 m. a ambos lados sin franja jardineada; y
- V. En este tipo de fraccionamiento en ningún caso se permitirán calles cerradas.

Modificación de la traza en fraccionamientos comerciales o de servicios

Artículo 369. En los fraccionamientos comerciales o de servicios sólo se permitirá la modificación de la traza cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin perjudicar los suministros del sector, manzana o unidad comercial. Para esto SAPASMA dictaminará respecto de dicha suficiencia.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso o densidad del lote, de acuerdo a la zonificación correspondiente y a los diversos giros comerciales aprobados.

Fraccionamientos turísticos, recreativo-deportivos

Artículo 370. Fraccionamientos turísticos, recreativo-deportivo son aquellos que el Ayuntamiento podrá autorizar para que se fomenten las actividades de esparcimiento y donde en forma complementaria a las mismas se promueva el uso o disfrute de viviendas de ocupación temporal y/o eventual cualquiera que sea su modalidad de comercialización.

Estos fraccionamientos podrán ser ubicados tanto en las áreas previstas para crecimiento urbano como en las destinadas a preservación ecológica observando en todo momento lo dispuesto por las leyes ambientales, forestales y de desarrollo urbano y tendrán las siguientes características:

 Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 500 metros cuadrados;

- II. Deberá respetarse el rango mínimo de la densidad marcada en la zona de su ubicación;
- III. Su aprovechamiento predominante será para el desarrollo de las actividades turísticas recreativas o deportivas el cual nunca será menor al 65% de la superficie total del desarrollo y deberá contar con las instalaciones necesarias para su adecuado funcionamiento.

Áreas para el desplazamiento peatonal o vehicular

Artículo 371. Las áreas necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal o vehicular que permitan el acceso a las instalaciones deportivas y a cada una de las viviendas serán de acuerdo a las siguientes características:

- Las calles internas y las áreas de estacionamiento necesarias deberán cumplir con la norma de dotación especificada en el Título de Obras y Construcciones, para este tipo de desarrollos, se deberá dejar el número necesario de cajones de estacionamiento para las viviendas en proporción de 1.20 por cada una;
- II. Los andadores peatonales que sirvan de enlace entre las construcciones y viviendas y se encuentren ubicados entre las zonas verdes deberán de estar constituidos por una franja pavimentada de 1.50 metros de ancho, como mínimo:
- III. Obras de urbanización: En desarrollos ubicados en las áreas previstas para crecimiento urbano deberá cumplir con las obras de infraestructura básicas y complementarias señaladas en el artículo 356 de este reglamento; y
- IV. Obras complementarias: Se deberán circundar por medio de una barda o reja; y se deberán arbolar las áreas libres destinadas a éste fin.

Fraccionamientos industriales

Artículo 372. Fraccionamientos industriales son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para la construcción de instalaciones en las cuales se desarrollen procesos de transformación de materias y producción de bienes de consumo, autorizados en las áreas previstas por el Programa Municipal.

Artículo 373. Los fraccionamientos industriales cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con lo dispuesto por la normativa ambiental federal y estatal vigente, a fin de que en ellos se controlen y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores o desperdicios contaminantes.

Tipos de industria

Artículo 374. Los fraccionamientos industriales serán de cuatro tipos:

- Industria ligera. La que elabore productos que individualmente tengan un peso hasta tres toneladas, que no causen vibraciones apreciables y que utilicen transporte carretero liviano;
- II. Industria mediana. La que elabore productos con peso comprendido en más de tres y hasta veinticinco toneladas, que causen impacto o vibraciones apreciables y que utilicen transporte carretero pesado;
- III. Industria pesada. La que elabore productos que individualmente tengan un peso mayor de veinticinco toneladas, que causen impacto o vibraciones excesivas y que requieran transporte ferroviario y carretero de tipo pesado, y
- IV. Industria de alto riesgo. Son aquellos cuyos lotes se destinarán a construir instalaciones fabriles o plantas industriales donde se desarrollen procesos productivos que por su naturaleza y volumen de producción pudieran alcanzar los mayores niveles permitidos de impacto ambiental.

Fraccionamientos de industria ligera

Artículo 375. Los fraccionamientos industriales de industria ligera deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 25 metros, ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados:
- II. Se permitirá la construcción como máximo en el 80% de la superficie del lote y el resto se aprovechará como área verde;
- III. El aprovechamiento predominante será para actividades industriales y no se autorizará la construcción de viviendas, se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

- IV. En este tipo de fraccionamientos en ningún caso se permitirán calles cerradas, y deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá de ser elaborado por una empresa especializada y autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio;
- V. Las calles locales deberán tener una sección mínima de 16.00 metros, medida de paramento a paramento, incluyendo 2 carriles de circulación vehicular de 3.50 m., 2 carriles para estacionamiento de 2.50 m. y banquetas de 2.00 m. a ambos lados sin franja jardineada; y
- VI. Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo con las siguientes obras de urbanización:
 - a) Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - b) Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, y sanitario, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga y la normatividad en la materia;
 - c) Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;
 - d) Alumbrado público;
 - e) Ductos para redes telefónicas;
 - f) Guarniciones y banquetas;
 - g) Pavimento de calles que soporte tráfico pesado de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;
 - h) Hidrantes contra incendios;
 - i) Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
 - j) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
 - k) Construcción de carriles de desaceleración y/o de incorporación a vialidades primarias o secundarias para solucionar el acceso, cuando así lo determine el requerimiento y la magnitud del desarrollo, o bien, la construcción de pasos a desnivel para

- resolver la problemática e impacto vial que se genere a partir del propio desarrollo;
- Áreas de estacionamiento suficientes, en relación con la cantidad de lotes y tipo de establecimientos propuestos; y
- m) Caseta de vigilancia.

Fraccionamientos de industria mediana

Artículo 376. Los fraccionamientos clasificados como industria mediana deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 metros, ni una superficie menor de 3500 metros cuadrados;
- II. Se permitirá la construcción como máximo en el 80% de la superficie del lote y el resto se aprovechará como área verde;
- III. El aprovechamiento predominante será para actividades industriales y no se autorizará la construcción de viviendas, se permitirá solamente el 5 % de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;
- IV. En este tipo de fraccionamientos en ningún caso se permitirán calles cerradas, y deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá de ser elaborado por una empresa especializada y autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano o por la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate;
- V. Las calles locales deberán tener una sección de 23.00 metros, medida de paramento a paramento, incluyendo 4 carriles de circulación vehicular de 3.50 m., 2 carriles para estacionamiento de 2.5 m. y banquetas de 2.00 m. a ambos lados sin franja jardinada;
- VI. Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo con las siguientes obras de urbanización:
 - a) Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, y sanitario, a las que solamente se podrán verter

- residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;
- c) Planta de tratamiento de aguas residuales;
- d) Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;
- e) Alumbrado público;
- f) Ductos para redes telefónicas;
- g) Guarniciones y banquetas;
- h) Pavimento de calles que soporte tráfico pesado de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;
- i) Hidrantes y sistemas de prevención de riesgos y contra incendios;
- j) Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- k) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- Caseta para seguridad pública y de vigilancia;
- m) Construcción de carriles de desaceleración y/o de incorporación a vialidades primarias o secundarias para solucionar el acceso, cuando así lo determine el requerimiento y la magnitud del desarrollo, o bien, la construcción de pasos a desnivel para resolver la problemática e impacto vial que se genere a partir del propio desarrollo; y
- n) Áreas de estacionamiento suficientes, en relación con la cantidad de lotes y tipo de establecimientos propuestos.

Fraccionamientos de industria pesada

Artículo 377. Los fraccionamientos clasificados como industria pesada deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 100 metros, ni una superficie menor de 10,000 metros cuadrados;
- II. Se permitirá la construcción como máximo en el 70% de la superficie del lote y el resto se aprovechará como área verde;

- III. El aprovechamiento predominante será para actividades industriales y no se autorizará la construcción de viviendas, se permitirá solamente el 5 % de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;
- IV. En este tipo de fraccionamientos en ningún caso se permitirán calles cerradas, y deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá de ser elaborado por una empresa especializada y autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate;
- V. Las calles locales deberán tener una sección de 23.00 metros, medida de paramento a paramento, incluyendo 4 carriles de circulación vehicular de 3.50 m., 2 carriles para estacionamiento de 2.50 m. y banquetas de 2.00 m. a ambos lados sin franja jardineada; y
- VI. Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo con las siguientes obras de urbanización:
 - a) Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, sanitario y de aguas residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;
 - c) Planta general de tratamiento de aguas residuales;
 - d) Subestación eléctrica;
 - e) Red de distribución de energía eléctrica, de alta y baja tensión;
 - f) Alumbrado público;
 - g) Ductos para redes telefónicas;
 - h) Guarniciones y banquetas;
 - i) Pavimento de calles que soporte tráfico pesado de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;
 - j) Sistemas de prevención de riesgos e incendios;
 - Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;

- Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- m) Caseta para seguridad pública;
- n) Construcción de carriles de desaceleración y/o de incorporación a vialidades primarias o secundarias para solucionar el acceso, cuando así lo determine el requerimiento y la magnitud del desarrollo, o bien, la construcción de pasos a desnivel para resolver la problemática e impacto vial que se genere a partir del propio desarrollo; y
- o) Áreas de estacionamiento suficientes, en relación con la cantidad de lotes y tipo de establecimientos propuestos.

Fraccionamientos de industria de alto riesgo

Artículo 378. Los fraccionamientos para industria de alto riesgo deberán estar ubicados dentro de las áreas destinadas a este uso, de conformidad con lo establecido por el Programa Municipal. Las características para este tipo de fraccionamientos serán las contempladas en el artículo anterior.

Fraccionamientos mixtos de usos compatibles

Artículo 379. Fraccionamientos mixtos de usos compatibles son aquellos en que la agrupación de lotes que se destine a usos diferentes, quedará determinada por la zonificación propuesta; en que las diferentes áreas o zonas podrán proponerse separadas por cada uso, preferentemente mediante vialidades, andadores o elementos naturales o artificiales; los usos propuestos deberán ser compatibles entre sí, de conformidad con lo dispuesto por el Código Territorial, este reglamento, el Programa Municipal, y demás normativa aplicable, así como sus características dependerán de la combinación de los usos permitidos, debiendo presentar complementariamente un estudio de compatibilidad urbanística en que se justifique dicha compatibilidad y contarán con las siguientes obras de urbanización:

I. Básicas:

- a) Redes de Agua potable con tomas domiciliarias en cada lote;
- b) Redes de Drenaje y descargas domiciliarias; y
- c) Redes de energía eléctrica, alumbrado público y acometidas domiciliarias.

II. Complementarias:

- a) Pavimentación;
- b) Guarniciones;
- c) Banquetas;
- d) Señalamiento y nomenclatura de calles;
- e) Construcción de carriles de desaceleración y/o de incorporación a vialidades primarias o secundarias para solucionar el acceso, cuando así lo determine el requerimiento y la magnitud del desarrollo, o bien, la construcción de pasos a desnivel para resolver la problemática e impacto vial que se genere a partir del propio desarrollo; y
- f) Áreas de estacionamiento suficientes, en relación con la cantidad de lotes y tipo de establecimientos propuestos.

Sección Segunda

Desarrollos en Condominio

Densidad de población

Artículo 380. Sólo se aprobarán desarrollos en condominio que cumplan con la densidad de población señalada en el Programa Municipal.

Proyecto de urbanización y características

Artículo 381. El proyecto de urbanización y construcción de desarrollos en condominio deberá contar con las obras de urbanización, básicas y complementarias que señala el artículo 356 de este reglamento. Además, deberán contar con:

- **I.** Áreas de uso común, en la proporción que señale el artículo 382 de este reglamento;
- II. Estacionamiento para vehículos de acuerdo a los requerimientos establecidos en el Título relativo a Obras y Construcciones de este reglamento, y
- III. Instalaciones y equipo de seguridad para la atención de emergencias, en desarrollos en condominio de tipo vertical, en los términos de las disposiciones jurídicas en materia de protección civil.

Proporción de áreas de uso común

Artículo 382. Los desarrollos en condominio de uso habitacional conforme al número de viviendas que lo integren deberán contar con los espacios destinados a área verde acondicionadas con pasto y árboles; espacios libres con plaza pavimentada, arriates, bancas y el mobiliario urbano indispensable y de equipamiento urbano en base a las normas de dotación de equipamiento urbano básico, y de acuerdo a lo siguiente:

Número de viviendas	Equipamiento + área verde y espacios abiertos (M2/vivienda)	Área verde y espacios abiertos (M2/vivienda)	Equipamiento urbano (M2/vivienda)
2 a 10	12.60	12.60	
11 a 24	14.00	14.00	
25 a 50	14.00	14.00	
51 a 100	28.70	14.00	14.70
101 a 200	31.85	15.40	16.45
201 a 300	33.55	15.40	18.15
301 a 400	35.40	15.40	20.00
4 01 a 500	40.40	15.40	25.00
501 a 600	42.90	15.40	27.50
601 a 700	43.40	15.40	28.00
701 en adelante	45.15	15.40	29.75
		Deberán considerarse como áreas comunes en el régimen de propiedad en el condominio	

Acondicionamiento de las áreas comunes

Artículo 383. Las superficies que se destinen en el proyecto como áreas verdes y espacios abiertos, deberán considerarse como áreas comunes y deberán estar acondicionadas en función del uso que se les pretenda dar, mismo que deberá

estar definido en el diseño urbano del conjunto y en la escritura constitutiva del régimen, así como en el reglamento interno del condominio.

Las áreas que se destinen para equipamiento urbano, deberán escriturarse a favor del Municipio. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, dictaminarán respecto a su ubicación dentro del desarrollo.

Características de funcionamiento de los desarrollos en condominio horizontales

Artículo 384. Los desarrollos en condominio habitacionales horizontales tendrán las siguientes características de funcionamiento:

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

Características de diseño de los desarrollos en condominio

Artículo 385. Los desarrollos en condominio habitacionales horizontales y verticales tendrán las siguientes características de diseño:

- Las calles internas deberán tener una sección mínima de 10 metros que incluya superficie de rodamiento y banquetas;
- II. Los senderos peatonales que sirvan de enlace entre los edificios y se encuentren ubicados entre las zonas verdes deberán estar constituidos por una franja pavimentada de 2.00 metros de ancho como mínimo;
- III. Deberán disponer de espacios para estacionamiento de vehículos, que deberán situarse en zonas previamente determinadas para ése objeto; el proyecto del estacionamiento deberá hacerse en tal forma que cada vehículo pueda salir al área de circulación vehicular, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado:
- IV. El número de cajones de estacionamiento será en proporción de 1.20 por vivienda como mínimo, y sus dimensiones mínimas serán de 2.30 metros de ancho por 5.00 metros de largo en batería, y de 2.30 metros de ancho por 5.50 metros de largo en cordón;
- V. Atender la normatividad relativa a personas con capacidades diferentes;
- VI. La distancia entre los cajones de estacionamiento necesaria para maniobras y circulación deberá de ser de 6.00 metros como mínimo; y

VII. Deberán contar con las instalaciones necesarias colindantes a la vía pública, para depositar la basura y para el logro de que su recolección sea en forma fácil y eficiente de acuerdo a los requerimientos del Municipio.

Ocupación

Artículo 386. Los adquirientes de viviendas o departamentos en los desarrollos en condominio sólo podrán habitarlos hasta que se concluyan las obras de urbanización, básicas y complementarias.

Construcciones tipo dúplex y tríplex

Artículo 387. Las construcciones dúplex, tríplex y los desarrollos en condominio habitacionales, deberán sujetarse al régimen de propiedad en condominio, y cumplir con lo dispuesto en este reglamento y demás disposiciones aplicables.

Se exceptúan de esta disposición las construcciones tipo dúplex contempladas en el artículo 361 de este ordenamiento. Los condominios verticales deberán prever los espacios para dotación de ventilación e iluminación para cada unidad o área privativa.

Características de los módulos

Artículo 388. Para los efectos de este ordenamiento las construcciones dúplex o tríplex se denominarán módulos, los cuales estarán constituidos por dos o tres viviendas respectivamente, considerándose como condominios habitacionales horizontales

Cada módulo deberá ser estructuralmente independiente entre sí, con frente mínimo de seis metros por cada unidad o área privativa. Cada módulo de las construcciones dúplex de fraccionamientos de habitación popular o interés social, tendrá un frente mínimo de cinco metros por cada unidad o área privativa.

Solamente se permitirá la construcción de viviendas dúplex y tríplex cuyos módulos estén desplantados en lotes cuyas dimensiones permitan el adecuado funcionamiento interno de los espacios que conforman el área privativa y se ajusten a las condiciones favorables de habitabilidad, sanidad y ambientales que sean congruentes con las características arquitectónicas y urbanísticas de la zona en que se ubique el desarrollo.

Desarrollo en condominio de tipo comercial

Artículo 389. El desarrollo en condominio de tipo comercial es el conjunto de locales, establecimientos, o áreas comerciales construidos en forma horizontal, vertical, o mixta, tales como:

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

Autorización de desarrollos en condominios comerciales en fraccionamientos

Artículo 390. Dentro de los fraccionamientos mencionados en este reglamento, podrán autorizarse desarrollos en condominio comerciales en áreas colindantes con vialidades primarias o en las zonas señaladas para uso comercial y de servicios en el Programa Municipal.

Características de los desarrollos en condominio de tipo comercial

Artículo 391. Los desarrollos en condominio de tipo comercial y de servicio deberán cumplir con las siguientes características:

- Los condominios horizontales con una superficie total a desarrollar mayor de 500 m2 y hasta una hectárea, deberán contar con áreas verdes a razón de 14.3 m2 por cada 100 m2 de área comercial de acuerdo al proyecto;
- II. Los condominios horizontales con una superficie total a desarrollar mayor de una hectárea, deberán contar con áreas verdes a razón de 15.4 m2 por cada 100 m2 de área comercial de acuerdo al proyecto, y
- III. Los condominios verticales deberán sujetarse a lo estipulado en este reglamento, en cuanto al coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo.

Desarrollo en condominio de tipo industrial

Artículo 392. Los desarrollos en condominio de tipo industrial, deberán cumplir con las siguientes características:

- I. Para industria ligera se deberá dejar prevista un área del 5 % del total del predio a desarrollar distribuido en 3.5% para área verde y 1.5% para equipamiento urbano;
- II. Para industria mediana se deberá dejar prevista un área del 5 % del total del predio a desarrollar distribuido en 3.0% para área verde y 2.0% para equipamiento urbano, y
- III. Para industria pesada y de alto riesgo se deberá dejar prevista un área del 5 % del total del predio a desarrollar distribuido en 3.0% para área verde y 2.0% para equipamiento urbano.

Instalaciones

Artículo 393. Los desarrollos en condominio comercial e industrial deberán contar con instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de seguridad, en función de la normativa aplicable, referente a:

- Zonas de carga y descarga, y maniobras;
- Áreas privativas;
- III. Áreas de uso común;
- Áreas de estacionamiento en función de los metros cuadrados vendibles o construidos;
- V. Áreas para vialidades;
- VI. Servicios sanitarios públicos;
- VII. Áreas para depósito y recolección de basura; y
- VIII. Caseta de vigilancia y primeros auxilios.

Sección Tercera

Especificaciones Técnico - Constructivas de las

Obras de Urbanización de los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Obras eléctricas

Artículo 394. Las obras correspondientes a la red de energía eléctrica para servicio doméstico y alumbrado público, deberán apegarse al proyecto aprobado por la Comisión Federal de Electricidad, así como a las normas y especificaciones que dicha dependencia les indique.

Guarniciones

Artículo 395. Las guarniciones según su tipo y material deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- I. De concreto de forma trapezoidal, tendrán un ancho mínimo de 20 cm. de base, 12 cm. de corona y 40 cm. de peralte; concreto con una resistencia mínima a la compresión de f'c=180 kg/cms2., y juntas de dilatación a cada 3.00 metros mínimo;
- II. De concreto de forma integral o pecho de paloma, con una resistencia mínima a la comprensión de f'c=180 kg/cms2., y juntas de dilatación a cada 3.00 metros mínimo, deberán de ser de un ancho mínimo de 60.00 cms. de base, 30 cms, de peralte y 15 cms. en la unión con el pavimento como mínimo;
- III. Guarniciones de adoquín; éstas deberán construirse con adoquín de 20 x 40 cms., de un espesor mínimo de 8.00 cms. resistencia a la comprensión de f´c=150 kg/cms2., se deberá asentar sobre una base de tepetate de 10 cms. de espesor compactado al 90 % de su peso volumétrico seco máximo y junteado con mortero cemento-arena en proporción 1 a 4; y
- IV. Guarniciones de piedra laja; éstas deberán construirse con peralte mínimo de 33.00 cms., La laja deberá ser de un espesor mínimo de 8.00 cms., una resistencia a la comprensión de f´c=150 kg/cms2. Se deberá asentar sobre una base de tepetate de 10 cms. de espesor compactado al 90 % de su peso volumétrico seco máximo y junteado con mortero cemento-arena en proporción de 1 a 4.

Banquetas

Artículo 396. Las banquetas en función del material con que se vayan a construir, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- I. Banquetas de concreto: éstas deberán ser de un espesor mínimo de 8.00 cms., con una resistencia mínima a la comprensión de f'c=150 kg/cms2., se colarán sobre una base de tepetate de 10 cms. de espesor, compactado al 90 % de su peso volumétrico seco máximo;
- II. Banquetas de adoquín: éstas deberán construirse con adoquín de 33 x 33 cms., de un espesor mínimo de 6.00 cms. Resistencia a la comprensión de f'c=150 kg/cms2., se deberá asentar sobre una base de tepetate de 10 cms. de espesor compactado al 90 % de su peso volumétrico seco máximo y junteado con mortero cemento-arena en proporción 1 a 4:
- III. Banquetas de adoquín de concreto: éstas deberán tener un espesor mínimo de 6 cms. con una resistencia a la comprensión de f'c=180 kg/cms2., el adoquín de concreto deberá asentarse sobre una capa de arena de 5 cms. de espesor, colocado sobre una base de tepetate de 10 cms. de espesor compactada al 90% de su peso volumétrico seco máximo, una vez asentado el adoquín de concreto, se vibrará y sellarán las juntas con arena fina, y
- IV. Banquetas de piedra laja: se deberá utilizar laja de 6 cms. de espesor mínimo, de una resistencia a la comprensión de f'c=150 kg/cms2., la piedra laja se deberá asentar sobre una base de tepetate de 10 cms. de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y emboquillada con mortero cemento-arena en proporción 1 a 4 y lechada de cemento gris.

Pavimentación de calles

Artículo 397. En la pavimentación de las calles deberá seguirse el siguiente procedimiento con las especificaciones que se indican:

- I. Limpia y despalme: será necesario limpiar y despalmar para retirar la capa vegetal y proceder al trazo;
- II. Apertura de caja: ésta será de cuando menos 50 cms. de profundidad, de tal manera que permita la colocación de la sub-base, base y pavimento de acuerdo a los anchos y niveles de proyecto, de tal manera que se garantice la ausencia de materia orgánica.

En su caso, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, determinarán lo procedente en base al análisis del estudio de mecánica de suelos que solicite al interesado, si así lo juzga conveniente;

- III. Terracerías: se deberá nivelar el terreno natural realizando las obras de corte y relleno necesarias para dar el nivel de sub-rasante, después se deberá proceder a escarificar el terreno natural a una profundidad mínima de 15 cms., a continuación se procederá a mezclar y compactar con la humedad óptima hasta lograr cuando menos el 90% de su peso volumétrico seco máximo;
- IV. Sub-base: ésta deberá ser de un espesor de 20 cms. como mínimo, compactada cuando menos al 90% de su peso volumétrico seco máximo, la sub-base, deberá ser de material seleccionado y de características fisicas apropiadas y se deberá emplear el equipo adecuado y la humedad óptima del material; y
- V. Base: sobre la sub-base se tenderá la base que deberá ser de un espesor mínimo de 15 cms., compactado cuando menos al 95% de su peso volumétrico seco máximo.

La base deberá ser de material seleccionado y de características físicas apropiadas, debiendo emplearse el equipo adecuado y la humedad óptima del material.

Carpetas o superficies de rodamiento

Artículo 398. Las carpetas o superficies de rodamiento, en función del material con que se vayan a construir, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

Losas de concreto hidráulico; éstas deberán colocarse sobre las bases previamente impregnadas con asfalto fm-1 o fm-2, en proporción de 1 a1.5 litros por m2.

Las losas deberán ser de un espesor mínimo de 15 cms., concreto de una resistencia mínima de f'c=250 kg/cm2, y no mayores de 16 m2, con un acabado antiderrapante y juntas de dilatación selladas;

II. Carpetas asfálticas por el sistema de mezcla en el lugar son las que se construyen en la calle o planta, forma de trabajo, mediante el mezclado, tendido y compactación de materiales pétreos y un material asfáltico, este tipo de carpetas deberán cumplir con el siguiente procedimiento y especificaciones:

- a) Riego de impregnación: la base deberá estar impregnada con asfalto fm-1 c fm-2, en proporción de 1 a1.5 litros por m2., la impregnación deberá ser de 4 milímetros como mínimo;
- Riego de liga: sobre la base impregnada se deberá aplicar un riego de liga, con asfalto fr-3 en proporción de 1.5 a1.7 litros por m2;
- c) Carpeta: ésta deberá ser de un espesor mínimo de 5 cms., elaborada con asfalto fr-3 a agregados pétreos de un tamaño máximo de 19 milímetros (3/4) y compactada al 95% de su peso volumétrico máximo, y
- d) Sellado de carpeta: A la carpeta deberá dársele un riego de sello con asfalto fr-3, en proporción de 0.8 a1 litros por m2, y material pétreo 3-e, se permitirá una permeabilidad máxima de 10%.
- e) Carpeta de concreto asfáltico: son las que se construyen mediante el tendido y compactación de mezcla elaborada en caliente en una planta estacionaria, utilizando cementos asfálticos.

Este tipo de carpetas deberá cumplir con el siguiente procedimiento y especificaciones:

- Riego de impregnación: la base deberá estar impregnada con asfalto fm-1 c fm-2, en proporción de 1 a1.5 litros por m2. La impregnación deberá ser de 4 milímetros mínimo;
- 2) Riego de liga: éste deberá ser con asfalto fr-3 en proporción de 1.5 a1.7 litros por m2;
- 3) Carpeta: Ésta será de un espesor mínimo de 5 cms. Elaborado en caliente en planta estacionaria, con cemento asfáltico y material pétreo de un tamaño máximo de 19 milímetros (3/4') y compactada al 95% de su peso volumétrico máximo:
- 4) El concreto asfáltico deberá tenderse con máquina especial de propulsión propia, con dispositivos que permitan ajustar el espesor y el ancho de la mezcla tendida. La temperatura de la mezcla deberá ser de 100 c, mínimo, y
- Riego de sello: Éste deberá ser con asfalto fr-3 en proporción de 0.8 a1 litros por m2 y material pétreo 3-e, la permeabilidad máxima de la carpeta deberá ser del 10%.

- III. Superficies de rodamiento con adoquín de concreto se procederá en la forma siguiente:
 - a) La base deberá estar impregnada con asfalto fm-1 o fm-2, en proporción de 1 a1.5 litros por m2, y
 - b) Sobre la base impregnada se deberá tender una cama de arena de 5 cms. de espesor, sobre la cual se colocará el adoquín de concreto; éste deberá ser de 8 cms. de espesor mínimo, una resistencia a la comprensión de f´c=250 kg/cm2., se vibrará y sellará con arena fina.
 - c) Superficies de rodamiento con adoquín: el adoquín empleado deberá ser de un espesor de 8 cms. mínimo y una resistencia mínima a la comprensión de f´c=200 kg/cm2.
 - d) Los adoquines deberán asentarse y emboquillarse con mortero cementoarena en proporción 1 a 4;
 - e) Superficies de rodamiento con piedra bola: se utilizará piedra bola de río de un diámetro máximo de 12 cms., la piedra se asentará sobre la base, con entre calle a cada metro máximo, con un bombeo de 2% mínimo; se junteará con tepetate y se planchará con aplanadora de 10 a 12 toneladas, y
 - f) Superficies de rodamiento con piedra bola ahogada y emboquillada con mortero cemento-arena 1:4 con un espesor mínimo de 20 cm., se utilizara piedra bola de río de un diámetro máximo de 12 cms., la piedra se asentara sobre el mortero y éste sobre la base, con entre calle a cada metro máximo, con un bombeo de 2% mínimo.

Vialidades primarias de tráfico pesado

Artículo 399. En el caso de vialidades primarias de tráfico pesado e intenso, las superficies de rodamiento deberán ser de concreto hidráulico o concreto asfáltico y deberán cumplir con las siguientes especificaciones mínimas:

Losas de concreto hidráulico: éstas deberán ser de un espesor mínimo de 15 cms., concreto de resistencia mínima a la compresión de f'c=250 kg/cm2., y módulo a la tensión por flexión de 35 kg/cm2., mínimo por acabado antiderrapante y juntas de dilatación selladas; las losas no deberán ser mayores de 16.00 m2, y

 Carpetas de concreto asfáltico: éstas deberán ser de un espesor mínimo de 7 cms., y deberán cumplir con las especificaciones indicadas en la fracción III del artículo anterior

En su caso, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, determinarán las especificaciones en base al análisis del estudio de mecánica de suelos.

Superficies de rodamiento revestidas

Artículo 400. Superficies de rodamiento revestidas: revestimiento son las capas de material seleccionado que se tienden sobre las terracerías, a fin de que sirvan como superficie de rodamiento.

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

- I. Limpia y despalme: se deberán ajustar a lo dispuesto en la fracción I del artículo 397 de este reglamento.
- II. Apertura de caja: ésta será de cuando menos 40 cms. de profundidad, de tal manera que garantice la ausencia de materia orgánica; o en su caso, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, determinarán lo conveniente en base al análisis del estudio de mecánica de suelos que para el efecto realice o solicite al interesado, previa opinión del Ayuntamiento.
- III. Terracerías: se deberá ajustar a lo estipulado en la fracción III del artículo 398 de este reglamento, y
- IV. Revestimiento: éste se tenderá sobre las terracerías y deberá ser de un espesor mínimo de 15 cms. compactado al 95% de su peso volumétrico seco máximo.

Esta capa de revestimiento deberá ser de material seleccionado y de características físicas apropiadas y se deberá emplear el equipo adecuado y la humedad óptima del material.

Desalojos de aguas pluviales en fraccionamientos campestres

Artículo 401. En los fraccionamientos campestres se deberá resolver el desalojo de aguas pluviales, construyendo pequeñas cunetas a ambos lados del arroyo de las calles

Estas cunetas deberán estar recubiertas con piedras bola de río, piedra laja o algún otro material pétreo, a fin de protegerlas de la erosión o deslave; este recubrimiento deberá prolongarse cuando menos 40 cms. hacia las zonas previstas para banquetas y hacia el arroyo de la calle y serán medidos a partir de la orillas de la cuneta.

Nomenclatura

Artículo 402. Nomenclatura de calles y avenidas: se deberá incluir en la propuesta de traza. La nomenclatura deberá estar colocada a una altura mínima de 2.50 metros.

Red subterránea

Artículo 403. La postería o red subterránea de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamientos, indicadores o letreros de cualquier otro tipo, deberán ubicarse en las áreas jardinadas de las banquetas, sin interferir el área de circulación de peatones y sin bloquear los frentes de los lotes resultantes. Las instalaciones de energía eléctrica se ubicarán preferentemente en las banquetas norte y oriente, y las instalaciones de telefonía se ubicarán en las banquetas sur y poniente.

Conexiones de drenaje

Artículo 404. Sobre las guarniciones que colinden con las áreas de donación en favor del Municipio, se deberá marcar con una 'D' el lugar de ubicación de las conexiones que correspondan al drenaje, siempre y cuando estas instalaciones se hagan de acuerdo a las normas que fije SAPASMA.

Visto bueno de organismos operadores

Artículo 405. El visto bueno en planos, factibilidades, convenios y otros documentos, emitidos por los organismos operadores públicos, privados y/o descentralizados, no constituyen en ningún momento autorización alguna para realizar un desarrollo, o dar inicio a las obras de urbanización.

Capítulo IV

Gestión de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Etapas de gestión

Artículo 406. Para la aplicación de este capítulo se atenderá a las etapas de gestión referidas en el artículo 404 del Código Territorial, y las disposiciones referidas en dicho ordenamiento.

Sección Primera

Dictamen de Congruencia

Dictamen de congruencia del proyecto de diseño urbano

Artículo 407. Previamente a la aprobación de traza, el desarrollador presentara al Instituto de Planeación el proyecto de diseño Urbano para el único efecto de que dictamine sobre la congruencia del mismo, con las disposiciones del Programa Municipal, así como con la estructura urbana de los centros de población, priorizando la consolidación urbana, la redensificación poblacional de las zonas urbanizadas, la ocupación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro del centro de población, así como la continuidad urbana del mismo, de manera proporcional a las características del proyecto.

El dictamen a que se refiere el párrafo anterior, se deberá emitir dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación del proyecto de diseño urbano.

Las observaciones que, en su caso, tenga el Instituto de Planeación se expondrán en el dictamen, para que sean tomadas en consideración al momento de otorgar la aprobación de traza y los permisos de urbanización o edificación.

Si dentro del plazo señalado en este artículo, no se notifica el dictamen, se entenderá que no existe inconveniente para la aprobación de la traza.

Sección Segunda

Aprobación de Traza

Traza

Artículo 408. Traza es la estructura vial básica y geométrica de los centros de población o parte de éstos, así como de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio, consistente en la delimitación de manzanas o lotes;

Artículo 409. Para obtener la aprobación de traza, el desarrollador deberá presentar a la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate:

- I. Escritura de propiedad del área o predio a urbanizar, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- II. El proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, que incluirá la propuesta de lotificación y de las obras de urbanización y de equipamiento urbano;
- III. La certificación de clave catastral y/o número de cuenta predial respectiva;
- IV. El comprobante del pago de los derechos correspondientes;
- V. Cinco copias de los planos que incluya vialidades, lotificación con superficie, medidas colindantes y superficie por cada lote, nomenclatura de manzanas y vialidades, así como la numeración de lotes, tablas de dosificación de áreas y secciones de vialidades con especificaciones generales de bases, subbases y diseño de pavimentos. Cuando se trate de fraccionamientos deberá contener además las áreas de donación y las áreas destinadas para comercio de barrio; y cuando se trate de desarrollos en condominio deberá contener además las áreas verdes, sembrado de viviendas o locales y en su caso áreas de equipamiento urbano;
- VI. Copia de la totalidad del proyecto del fraccionamiento en medio magnético, de acuerdo al sistema y programas usados por la Dirección de Desarrollo Urbano o por la Dirección de Patrimonio degú corresponda:
- VII. Plano del levantamiento topográfico con curvas de nivel y cuadro de construcción que incluya las calles circundantes y la infraestructura existente y plano de integración urbana, indicando: servicios, usos del suelo, densidades de población y equipamiento existente en una franja de 500 metros alrededor del predio, y condicionantes generales señaladas por el Programa Municipal, adicionalmente, deberán indicar las vialidades más próximas de conexión, la existencia de cauces de arroyos o cuerpos de agua existentes, zonas de riesgo, accidentes topográficos, afectaciones por derechos federales, estatales y/o municipales, así como la vegetación relevante a preservar, etc., los cuales tendrán que ser practicados por perito topógrafo, ya sea arquitecto, ingeniero o técnico topógrafo que haya obtenido autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio. Cuando el terreno a desarrollar tenga pendientes mayores del 3%, el levantamiento topográfico incluirá curvas de nivel al menos a cada

metro; cuando estas pendientes resulten menores a esta condición, se podrán realizar hasta a cada 20 cms.;

- VIII. En caso de que algún desarrollo presente conflictos viales para resolver el acceso principal o la traza interna del mismo, será necesario presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, un estudio de ingeniería de transito dentro del fraccionamiento y/o en los cruceros con vialidades primarias, o en aquellas vialidades o intersecciones que determine la Dirección que competente, estudio que deberá estar firmado por profesionista especializado en la materia y avalado por las dependencias normativas correspondientes;
- IX. Evaluación de impacto vial referente a las vías colectoras, primarias o secundarias que confluyan con vías públicas preexistentes, así como el soporte técnico que determine las secciones óptimas de funcionamiento de la traza de calles y andadores del desarrollo propuesto;
- X. Propuesta de la nomenclatura de calles y andadores; y
- XI. Presentación por separado del proyecto de electrificación avalado ante la Comisión Federal de Electricidad, con respecto del proyecto de alumbrado público avalado ante la Dirección de Servicios Públicos Municipales o su similar

Contenido de los Planos

Artículo 410. Todos los planos deberán contener: norte, localización del predio, cuadro de datos básicos, simbologías, medidas y cotas: en plantas, alzados y secciones. Además:

- El cuadro de datos deberá contener: un espacio para firmas de autorización de las diversas dependencias, nombre del desarrollo, nombre de la persona física o moral, ubicación y domicilio del desarrollo, nombre, clave o número del plano, escala gráfica, tipo de unidades de medida del sistema métrico decimal, nombre, número de cédula profesional y firma del responsable del proyecto respectivo, fecha de elaboración, etapa del proyecto; y
- II. Para los proyectos ejecutivos de dotación de los servicios, los planos deberán contener: los puntos de conexión a los servicios, fuentes de abastecimiento, diagramas de dosificación del servicio, simbologías, indicación del paso y cruces de líneas, cuadro de piezas especiales y detalles específicos.

Plazo para subsanar las omisiones

Artículo 411. En caso de que la solicitud de aprobación de traza no cumpla con los requisitos, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, deberán prevenir al desarrollador, por escrito y dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de treinta días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el desarrollador haya desahogado la prevención, se desechará el trámite, dejando a salvo los derechos para que se inicie uno nuevo.

Causas por las que no se autorizarán desarrollos

Artículo 412. No se autorizarán desarrollos en los siguientes casos:

- I. Cuando no se cumplan o se contravenga alguno de los requisitos previsto en el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable;
- II. Cuando no se cumplan o se contravenga cualquier disposición en materia de Desarrollo Urbano indicada en Programa Municipal;
- III. Cuando se contravengan disposiciones de orden público, y;
- IV. Cuando se hayan proporcionado conjunta o indistintamente, datos o documentación falsa por parte del solicitante.

Normas y restricciones para la aprobación de la traza

Artículo 413. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de, dictaminarán y aprobará el proyecto de traza cuando sea procedente, para que en base a dicho dictamen, se otorgue la autorización correspondiente, previo pago de los derechos a cargo del interesado.

Cuando en un inmueble en que se realice cualquier obra, construcción, instalación, fraccionamiento o desarrollo en condominio, existan obras o instalaciones de servicios públicos, en la aprobación de la traza se señalarán las normas y restricciones para que el desarrollador evite la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

Sección Tercera

Permisos de Urbanización o de Edificación

Aprobación de los proyectos de infraestructura pública

Artículo 414. Para el otorgamiento del permiso de urbanización en el caso de fraccionamientos o de edificación en el caso de condominios, el desarrollador deberá obtener previamente del SAPASMA, la Comisión Federal de Electricidad y las Unidades Administrativas Municipales operadores de los servicios públicos, la aprobación de los proyectos de infraestructura pública, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV de este Título. En su caso, podrá convenir con ellos para su ejecución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 412 del Código Territorial

Permisos de urbanización o edificación

Artículo 415. Permiso de edificación o urbanización, es aquél en el que la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, señalan las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de edificación de un fraccionamiento y/o desarrollo en condominio.

Término para solicitar los permisos de urbanización o edificación

Artículo 416. El desarrollador dispondrá de ciento veinte días hábiles, contados a partir de la notificación de la aprobación de traza, para solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, el permiso de urbanización o de edificación, presentando, para tal efecto, la aprobación de los proyectos de infraestructura pública del fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como la propuesta de ubicación, características y destino de las áreas de donación

En caso contrario, la aprobación de traza quedará sin efecto, salvo que existan causas técnicas o administrativas que impidan cumplir con el plazo señalado, en cuyo caso, serán expuestas a la dirección competente, para que resuelva lo conducente.

Plazo para resolver sobre el otorgamiento del Permiso de urbanización o de edificación

Artículo 417. Recibida la solicitud del permiso de urbanización o edificación, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, conforme a los proyectos de infraestructura pública aprobados, dentro de los cinco días hábiles siguientes resolverá sobre el otorgamiento de la misma.

En caso de que la solicitud o la documentación adjunta no cumplan con los requisitos, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, deberán prevenir al desarrollador, por escrito y dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de treinta días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el desarrollador haya desahogado la prevención, se desechará la solicitud, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

El permiso de urbanización o edificación deberá contener las especificaciones a que se sujetará la construcción del mismo y el plazo para la ejecución de las obras.

Requisitos del permiso de urbanización o edificación

Artículo 418. En la solicitud de permiso de urbanización o edificación, el desarrollador presentará la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y cálculo de los proyectos de redes de agua potable, drenaje y alcantarillado;
- II. Comprobante de pago o convenio por concepto de derechos de conexión y dotación de agua potable, drenaje y alcantarillado;
- III. Proyecto de la red de agua potable autorizado por SAPASMA;
- IV. Proyecto de la red de drenaje y alcantarillado autorizado por SAPASMA;
- V. Proyecto de la red de energía eléctrica y de alumbrado público autorizado por los organismos operadores correspondientes;
- VI. Proyecto de urbanización autorizado por la Dirección de Obras Públicas Municipales;
- VII. Presupuesto total y calendario de las obras de urbanización. En caso de estar seccionado, especificarlo claramente;
- VIII. Comprobante de pago o convenio por concepto de las cargas fiscales correspondientes;
- IX. Cinco copias del plano de lotificación con la traza aprobada, especificando las secciones del fraccionamiento y delimitando claramente la sección a desarrollar;

- X. Plano de ejes viales, indicando ángulos, distancias entre cruceros, así como todas aquellas referencias a los puntos del polígono del predio que sirvan para el trazo total del fraccionamiento; y
- XI. Acreditación del perito responsable de la ejecución de la obra.

Modalidades del permiso de urbanización o edificación

Artículo 419. El permiso de urbanización o edificación de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, podrá autorizarse en las siguientes modalidades:

- I. Urbanización total: es aquella en la que el desarrollador deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, en el permiso respectivo; de acuerdo al programa de obra analizado, y
- II. Urbanización por secciones: es aquella en que debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento o desarrollo en condominio, la

Dirección podrá autorizar al desarrollador la ejecución de las obras de

Urbanización de una sección del proyecto.

Dicha autorización es independiente de los trámites, que en su caso, se requieran para obtener el permiso de construcción de las obras de edificación.

En el caso de los desarrollos en condominio, la autorización del permiso de edificación podrá obtenerse de forma independiente de los trámites que se requieran para obtener el permiso de construcción de las viviendas, locales o edificios.

Obras de urbanización por etapas

Artículo 420. Cuando las obras de urbanización vayan a ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera, previamente aprobada, y se deberá concluir integramente, de tal manera que ésta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas cumpliendo con la misma condición.

Cuando el fraccionamiento o desarrollo en condominio, o en su caso, la primera etapa por urbanizar no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle de liga y por las obras de cabecera.

Artículo 421. Otorgado el permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador deberá dar inicio a las obras en un plazo de sesenta días naturales y respetar las especificaciones, normas técnicas, etapas constructivas y programas autorizados.

Con posterioridad a la notificación del permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador podrá solicitar la asignación de las claves catastrales de los lotes, viviendas o unidades de propiedad privativa que se establezcan en el proyecto de diseño urbano autorizado, en los términos de la normativa aplicable.

Aviso del inicio de obras

Artículo 422. Aprobado el permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador dará aviso del inicio de las obras a la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, y a los organismos operadores, con la finalidad de que se abran las bitácoras correspondientes para verificar las obras conforme a los proyectos autorizados, y dar seguimiento en forma periódica al avance de las mismas.

Bitácora de obra

Artículo 423. El desarrollador deberá mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la Dirección de desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio, hasta la conclusión total de las obras de urbanización o edificación.

Pruebas de calidad de los materiales

Artículo 424. El desarrollador se obliga a realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización o edificación respectivas, avaladas por el perito responsable correspondiente, de acuerdo al proyecto autorizado y a las que en su caso, les sean solicitadas por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, así como por los organismos operadores respectivos a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

Los originales de pruebas de laboratorio deberán anexarse a la bitácora y al expediente del desarrollo correspondiente.

Fraccionamientos de urbanización progresiva

Artículo 425. Solamente los fraccionamientos habitacionales populares o de interés social podrán realizarse bajo el procedimiento constructivo de urbanización

progresiva, a cargo de los organismos públicos competentes o en coordinación con estos, previo estudio socioeconómico.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, en el permiso de urbanización se señalará el plazo máximo para concluir el resto de las obras atendiendo a la magnitud del fraccionamiento.

Obras mínimas de urbanización

Artículo 426. Las obras mínimas de urbanización con las que deberán contar los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva, serán las necesarias para la prestación de los servicios de suministro de agua potable y drenaje, así como para la operación de la red de alcantarillado.

Supervisión de las obras

Artículo 427. La Dirección de Desarrollo Urbano, la Dirección de Patrimonio, SAPASMA y las dependencias o entidades competentes en materia de vialidades urbanas y alumbrado público, supervisarán las obras de infraestructura pública que se realicen en los fraccionamientos o desarrollos en condominio, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y normas técnicas señaladas en los permisos correspondientes. La dirección competente, deberán llevar un registro mensual de evaluación del avance de obra.

Informes mensuales del desarrollador

Artículo 428. El desarrollador se obliga a entregar a la Dirección de Desarrollo Urbano ó a la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización avaladas por el perito responsable de la obra, basándose en el proyecto y en el calendario de obra autorizado.

Asimismo, en los informes que señala el párrafo anterior deberá hacerse mención de las correcciones que en su caso se hayan derivado de las observaciones comunicadas al desarrollador por los supervisores autorizados.

Realización y terminación de las obras de infraestructura pública

Artículo 429. El plazo para la ejecución de las obras de infraestructura pública se otorgará considerando el programa de obra y la magnitud del fraccionamiento o desarrollo en condominio. Dicho plazo no excederá de dos años, posteriores a la fecha de expedición del permiso de urbanización o de edificación respectivo, a excepción de los fraccionamientos de urbanización progresiva.

Con anticipación de treinta días hábiles previos al vencimiento del plazo establecido en el párrafo anterior y previa justificación de las causas que motivaron el retraso en la ejecución de las obras de infraestructura pública, el desarrollador podrá solicitar la ampliación del plazo, el cual se podrá otorgar por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, por un periodo máximo de ciento veinte días hábiles, sin que sea necesario cubrir nuevos derechos de supervisión.

Si posterior a la ampliación otorgada existieran causas justificadas, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, previo pago de los derechos de supervisión, podrá conceder un nuevo plazo para la conclusión de obras de urbanización, en atención al programa de obra que presente el desarrollador.

Análisis de los expedientes integrados para el trámite de Divisiones, fraccionamientos o desarrollos en condominio

Artículo 430. La Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, se auxiliarán de SAPASMA y de las dependencias o entidades competentes para el análisis de los expedientes integrados para el trámite de divisiones, fraccionamientos o desarrollos en condominio, así como en la supervisión y en la entrega-recepción de las obras de urbanización conforme al proyecto autorizado.

Perforación y equipamiento de pozos

Artículo 431. La perforación y equipamiento de los pozos de agua potable así como la construcción y equipamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales que se requieran, serán realizados a costa del desarrollador, de acuerdo a las normas y especificaciones que la Comisión Nacional de Agua y SAPASMA le determinen.

Obras de edificación

Artículo 432. El permiso de urbanización no autoriza al desarrollador a llevar a cabo obras de edificación.

Suspensión temporal del permiso de urbanización

Artículo 433. La Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, a petición del interesado, podrán otorgar la suspensión temporal del permiso de urbanización siempre que a juicio de aquella existan causas y circunstancias que lo justifiquen.

Sección Cuarta

Modificación de la Lotificación

Modificación de la lotificación autorizada

Artículo 434. El desarrollador podrá solicitar por escrito la modificación de la lotificación autorizada en el permiso de urbanización o de edificación, adjuntando la propuesta correspondiente, con el plano y la memoria descriptiva de los lotes, viviendas o unidades de propiedad privativa del fraccionamiento o desarrollo en condominio conteniendo las modificaciones propuestas.

En la solicitud para la autorización de la modificación de la lotificación, el desarrollador señalará las razones técnicas debidamente fundadas por las que la requiere.

Requisitos para la modificación de la lotificación

Artículo 435. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, podrán autorizar la modificación solicitada siempre que:

- No se sature la capacidad de las redes de infraestructura pública instaladas del propio fraccionamiento o desarrollo en condominio, o de la zona de su ubicación;
- II. No se rebase la densidad de población señalada en el Programa Municipal;
- III. En los fraccionamientos habitacionales, los lotes no resulten de dimensiones menores a las señaladas en el Código Territorial, y este reglamento;
- Los lotes no hayan salido del patrimonio del desarrollador;
- V. En la modificación de la lotificación se respete el uso de suelo y el tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio previamente autorizado, y
- VI. El desarrollador esté al corriente en sus obligaciones fiscales estatales y municipales correspondientes.

Sección Quinta

Permiso de Venta

Permiso de venta

Artículo 436. Iniciadas las obras de urbanización de un fraccionamiento o de edificación de un desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano o a la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, el permiso de venta, presentado la documentación siguiente:

- I. Certificado de gravámenes. En caso de existir algún gravamen, acreditar que el mismo se deriva de la aplicación de recursos para la construcción del fraccionamiento o desarrollo en condominio y, que se cuenta con anuencia para continuar con el trámite de permiso de venta, otorgado por el titular del gravamen;
- II. Copia certificada de la escritura de las áreas de donación y de las vialidades urbanas;
- III. Los comprobantes de pagos correspondientes a los impuestos y derechos;
- IV. Garantía para la ejecución de las obras de urbanización total o faltantes, por el importe a valor futuro que señale la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, de acuerdo con el programa de ejecución de obra, a excepción de los considerados bajo el procedimiento de urbanización progresiva; y
- V. En el caso de que las obras se encuentren concluidas, deberá exhibir el documento público que así lo acredite.

Garantía en los fraccionamientos o desarrollos en condominio que se urbanicen por etapas

Artículo 437. Cuando la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, autoricen que un fraccionamiento o desarrollo en condominio se urbanice por etapas, la garantía se constituirá por cada una de ellas, fijándose como base para su monto, el presupuesto de la misma.

Publicación del permiso de venta

Artículo 438. En el permiso de venta se estipularán todas las obligaciones a que debe sujetarse el desarrollador y, a costa de éste, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad que corresponda y se publicará, por una sola vez, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en un diario de circulación local en el municipio de que se trate.

Tratándose de desarrollos en condominio, además se deberá presentar para su inscripción la escritura constitutiva del régimen en condominio.

Conclusión de las obras de urbanización o de edificación

Artículo 439. Otorgado el permiso de venta, el desarrollador estará obligado a realizar y concluir las obras de urbanización o de edificación, con apego al programa de ejecución

Prohibición para celebrar actos si se carece de permiso de venta

Artículo 440. Los desarrolladores tienen prohibido celebrar acto o contrato alguno, que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, si carecen del permiso de venta respectivo.

Sección Sexta

Recepción de las Obras de Urbanización y Equipamiento Urbano

Recepción de las obras

Artículo 441. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, SAPASMA y las dependencias o entidades competentes recibirán en forma independiente cada una de las obras de urbanización o de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, sin necesidad de que los desarrolladores entreguen dichas obras o servicios en un sólo acto.

Procedimiento para la recepción de las obras y servicios

Artículo 442. A la terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento o de la etapa correspondiente, así como de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a la Dirección de desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, a SAPASMA y a las dependencias o entidades competentes, la recepción de obras y servicios públicos, respectivamente, debiendo presentar para tal efecto, la bitácora de obra concluida, firmada por el perito supervisor, dentro de los veinte días hábiles siguientes al cierre de la misma, así como las actas de recepción de SAPASMA, la Comisión Federal de Electricidad y la Dirección.

Una vez recibida la solicitud, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, deberán citar al desarrollador, al SAPASMA y a las dependencias o entidades competentes, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, a efecto de que se realice la inspección final de las

obras de urbanización del fraccionamiento o de equipamiento del desarrollo en condominio

Contenido del acta de inspección final

Artículo 443. En la inspección final se levantará el acta correspondiente, en la que se señalarán:

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

Desperfectos detectados en las obras durante la inspección final

Artículo 444. Los desperfectos que se detecten en las obras de urbanización del fraccionamiento o en aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio durante la inspección final, serán notificados por la dependencia o entidad competente al desarrollador, dentro de los cinco días hábiles siguientes al cierre del acta respectiva, a efecto de que éste lleve a cabo las reparaciones necesarias dentro del plazo señalado por los mismos.

En caso de que no sea notificado el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior dentro del plazo establecido, se entenderá que no se tiene inconveniente con la recepción de las obras de urbanización, por parte de la dependencia o entidad competente.

Conclusión de la entrega-recepción de las obras

Artículo 445. El desarrollador, una vez realizadas las reparaciones a que se refiere el artículo anterior, solicitará la conclusión de la entrega-recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de las obras o actividades correspondientes.

Artículo 446. La gestión de un fraccionamiento o desarrollo en condominio concluirá con la aprobación del acta de la inspección final, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, dentro de los cinco días hábiles siguientes al cierre de aquélla o a la presentación de la solicitud a que se refiere el artículo anterior.

En caso de que no sea notificada la aprobación del acta final dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, se entenderá que no se tiene inconveniente con la recepción de las obras de urbanización, por parte de la Dirección.

Actas de entrega-recepción

Artículo 447. Previo al trámite de liberación de garantía de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquéllas destinadas a los servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, el desarrollador deberá obtener cada una de las actas de entrega-recepción de los servicios, por parte del SAPASMA, la Comisión Federal de Electricidad y la unidad administrativa municipal que corresponda.

Liberación de las garantías otorgadas

Artículo 448. La Tesorería Municipal y las áreas administrativas del SAPASMA y de las unidades administrativas municipales sólo podrán dar trámite a la liberación de las garantías otorgadas para la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento y de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano de los desarrollos en condominio, una vez que se verifique su conclusión.

Reporte sobre el estado que guardan las obras

Artículo 449. La Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio, entregarán un reporte semestral al Ayuntamiento sobre el estado que guardan las obras de urbanización de los fraccionamientos y de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano de los desarrollos en condominio.

Destino de las áreas para la dotación de equipamiento urbano

Artículo 450. El Ayuntamiento determinará el destino de las áreas para la dotación de equipamiento urbano con base en el dictamen del Instituto de Planeación, de conformidad con el Programa Municipal.

Fraccionamientos que sufran afectaciones derivadas del programa municipal

Artículo 451. En los fraccionamientos o desarrollos en condominio que sufran afectaciones derivadas del Programa Municipal, por instalaciones de equipamiento urbano o el trazo de vialidades urbanas o cualquiera otra vía de comunicación, dichas afectaciones se podrán considerar hasta el cien por ciento como parte del área de donación para la dotación de equipamiento urbano, a excepción de las vías públicas que el Programa Municipal señale como restricciones federales, de conformidad con el convenio que al efecto se celebre entre el Municipio y la autoridad federal

Tratándose de fraccionamientos o de desarrollos en condominio de uso habitacional popular o de interés social, que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en el Programas Municipal, no podrá ser menor del cincuenta por ciento la superficie que se considere como parte del área de donación.

Sección Séptima

Obligaciones de los Desarrolladores, SAPASMA, la Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio.

Obligaciones de los desarrolladores

Artículo 452. Los desarrolladores tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Donar al Municipio respectivo dentro de los límites del fraccionamiento o desarrollos en condominio, las superficies de terreno destinadas a vialidades urbanas de acuerdo al proyecto que se apruebe;
- II. Establecer la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, así como las redes y sistemas de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, pavimentos, banquetas, parques urbanos y jardines públicos, conforme a las especificaciones señaladas en este reglamento; incluyendo las vías de enlace del fraccionamiento a la zona urbanizada más próxima del centro de población de que se trate;
- III. Donar al Municipio la superficie de terreno que exclusivamente se utilizará para áreas verdes y para dotación de equipamiento urbano, sin que puedan destinarse a fines distintos; en el caso de las áreas destinadas a áreas verdes, el desarrollador deberá entregarlas forestadas. Dicha superficie será deducida del área total del proyecto autorizado en los términos del Código Territorial. En el caso de desarrollos en condominio, la superficie de

donación fuera del desarrollo en ningún caso podrá ser mayor al cuatro por ciento de su superficie. Tratándose de desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional, la superficie de donación fuera del polígono condominal será del cuatro por ciento de la superficie total del desarrollo:

- IV. Enterar el importe de los derechos derivados de los trámites y autorizaciones que regula este reglamento;
- V. Otorgar ante el Ayuntamiento y a satisfacción de éste, una garantía que podrá ser la de fianza, prenda o hipoteca, con el propósito de asegurar las obligaciones consistentes en la realización y conservación de las obras de urbanización, debiendo establecer la forma de garantía que se va a utilizar en cada uno de los desarrollos, la autoridad o autoridades responsables obligadas a ejecutarla, así como las fechas de vigencia y los montos a garantizar.

En el supuesto de que se haga efectiva la garantía por parte del Ayuntamiento por incumplimiento del desarrollador, el destino de la misma será la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizar, mismas que deberán iniciarse de inmediato.

- VI. Responder por los vicios ocultos en las obras de urbanización de los fraccionamientos a excepción o de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano, tratándose de desarrollos en condominio;
- VII. Escriturar a favor del Municipio la superficie del área de donación, y de las vialidades urbanas en su caso. El Notario Público será el que indique el desarrollador:
- VIII. Colocar y conservar en el predio donde se autorice el fraccionamiento o el desarrollo en condominio, el aviso donde se mencionen las características de los mismos y las autorizaciones otorgadas;
 - IX. Instalar por su cuenta, la señalización vial y las placas relativas a la nomenclatura de las calles; y
 - X. Permitir la práctica de visitas de inspección ordenadas por la autoridad competente.

Responsabilidad en la operación y mantenimiento de las obras

Artículo 453. Los desarrolladores serán responsables de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y para la prestación de servicios

públicos, hasta en tanto no se lleve a cabo la recepción por parte de la autoridad municipal correspondiente.

Reparaciones

Artículo 454. Si se llegase a causar daño o deterioro en las obras o instalaciones existentes durante la ejecución de las obras para el nuevo fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador tiene la obligación de cubrir el importe de las reparaciones, para lo cual deberá convenir con SAPASMA, la Comisión Federal de Electricidad y la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, la forma en que, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo quede terminado.

Obligaciones del SAPASMA, y la Dirección

Artículo 455. En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, SAPASMA, la Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Patrimonio tendrán las siguientes obligaciones:

- Celebrar convenios, recibir el pago de derechos y autorizar los proyectos de infraestructura pública en los fraccionamientos o desarrollos en condominio, si éstos cuentan con la aprobación de traza correspondiente, y son compatibles con el Programa Municipal;
- II. Participar en la revisión y autorización de los proyectos ejecutivos de infraestructura pública de fraccionamientos o desarrollos en condominio, previo pago de los derechos de incorporación. En caso de que por causas justificadas las obras de urbanización o de edificación no se efectúen, se respetará el monto de los derechos recibidos para la ejecución de éstas, independientemente del cambio de autoridades:
- III. Supervisar la ejecución de obras de infraestructura pública de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, dentro del ámbito de su competencia, señalando a la autoridad municipal competente las observaciones, mismas que deberán anotarse en la bitácora de obra; y
- IV. Administrar, conservar y operar las redes de los servicios de suministro de agua potable, alcantarillado y alumbrado público, una vez que se haya finiquitado la entrega-recepción de las obras.

Sección Octava

Disposiciones Diversas

Plazos para la emisión de resoluciones

Artículo 456. La Dirección de Desarrollo Urbano, la Dirección de Patrimonio cuando le competa de acuerdo a la zona que se trate y demás autoridades competentes, en virtud de lo dispuesto en este Título, darán trámite y emitirán sus resoluciones dentro de los siguientes plazos, contados a partir de la presentación de la solicitud, para los siguientes casos:

- Quince días hábiles para la aprobación de traza;
- II. Cinco días hábiles para la expedición de los permisos de urbanización o de edificación, así como del permiso de venta de fraccionamientos y desarrollos en condominio; y
- III. Cinco días hábiles para los demás trámites.

Bitácora de obra

Artículo 457. La Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio según corresponda, deberán llevar durante todo el plazo en que tenga vigencia el permiso de urbanización o de edificación una bitácora de obra, en la cual anotará las observaciones del SAPASMA y de las dependencias o entidades, en cuanto a los procedimientos constructivos, los resultados de las pruebas de laboratorio, los días no laborados por causas justificadas y, en general las incidencias en la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos o de edificación de desarrollos en condominio autorizados.

Permisos de construcción

Artículo 458. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, previo a la terminación de las obras de urbanización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio de tipo horizontal que haya obtenido permiso de venta, podrá expedir permisos de construcción en los que se incluirá que el inmueble no podrá ser ocupado hasta en tanto no se concluyan las obras de urbanización y se tramite ante el SAPASMA, la Comisión Federal de Electricidad y la dirección competente, la contratación de los servicios.

Consecuencia de la demora en la terminación de las obras de urbanización o de edificación

Artículo 459. Si concluido el plazo y en su caso la ampliación otorgada en los términos previstos por el Código Territorial y este reglamento, el desarrollador no ha terminado las obras de urbanización o de edificación, la Dirección de Desarrollo

Urbano o la Dirección de Patrimonio según corresponda, ,tienen la obligación en un plazo no mayor a diez días hábiles de:

- Notificar a las autoridades competentes para que dicten las medidas de seguridad;
- II. Suspender el permiso de venta otorgado, y
- III. Informar a la Tesorería Municipal para que proceda al reclamo de la garantía.

La Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, procederán a cuantificar el avance de obra y evaluar las obras faltantes a efecto de comunicar a la Tesorería Municipal, el valor a que asciende la obra no realizada

Terminación de las obras de urbanización o de edificación

Artículo 460. La Tesorería Municipal solicitará la ejecución de la garantía respectiva y, una vez obtenido su importe, la autoridad en los términos de las leyes aplicables procederá a la terminación de las obras de urbanización o de edificación.

Levantamiento de la suspensión del permiso de venta

Artículo 461. Concluidas las obras de urbanización o de edificación, la autoridad municipal levantará la suspensión del permiso de venta, y el desarrollador deberá continuar con la fase de entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio o sección autorizada, sujetándose al procedimiento y obligaciones que para tal efecto se señalen en el Código Territorial, este reglamento y en las disposiciones jurídicas aplicables.

Permuta de la superficie de donación

Artículo 462. En el caso de que el inmueble objeto de un proyecto de fraccionamiento o desarrollo en condominio se encuentre ubicado en una zona donde exista la dotación de equipamiento urbano, el desarrollador podrá solicitar la permuta de la superficie de donación destinada a la dotación de equipamiento urbano.

El Ayuntamiento podrá permutar hasta el cincuenta por ciento del área de donación destinada a la dotación del equipamiento urbano de un fraccionamiento, a cambio de la construcción de las obras destinadas a este fin, previo dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio.

Para la permuta de áreas de donación para la dotación de equipamiento urbano, se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Las áreas de donación destinadas para áreas verdes, serán proporcionadas en el inmueble y en ningún caso se podrá solicitar la permuta o pago en efectivo, dichas áreas deberán ser entregadas forestadas por parte del desarrollador.

Cuidado y mantenimiento de las áreas de equipamiento urbano

Artículo 463. Mientras no se utilicen las áreas para la dotación de equipamiento urbano con el destino aprobado, el Ayuntamiento estará obligado a su cuidado y mantenimiento y podrá convenir con las asociaciones vecinales su cuidado y mantenimiento, evitando su deterioro, contaminación o utilización indebida.

TÍTULO SEXTO

Infracciones, Sanciones y Medidas de Seguridad Capítulo I

Inspección y vigilancia

Actos de inspección y vigilancia

Artículo 464. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, realizarán los actos de inspección y vigilancia para la verificación del cumplimiento del Código Territorial, este reglamento y las demás disposiciones relativas.

Visitas de inspección

Artículo 465. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, podrán realizar, por conducto del personal autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento del Código Territorial, este reglamento y las demás disposiciones relativas.

El personal, al realizar las visitas de inspección, deberá estar provisto del documento que lo acredite, así como de la orden escrita fundada y motivada, expedida por el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según competa de conformidad con la zona que se trate, en la que se precisará el lugar o zona que habrá de inspeccionarse y el objeto de la diligencia.

Procedimiento de la visita de inspección

Artículo 466. El personal autorizado, al iniciar la inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

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

Acta administrativa derivada de la visita de inspección

Artículo 467. 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 468. 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 465, 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 Acceso a la Información Pública para el Estado y los Municipios de Guanajuato y en la Ley de Protección de Datos Personales para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Auxilio de la fuerza pública

Artículo 469. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, podrán 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 470. Recibida el acta de inspección por la Dirección de Desarrollo Urbano o por la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, 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 de término de diez días hábiles a partir de la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se hayan asentado.

Resolución

Artículo 471. 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 472. 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 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 473. En los casos en que proceda, la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, harán del conocimiento del Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

Capítulo II

Medidas de seguridad

Medidas de seguridad

Artículo 474. Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Dirección de Desarrollo Urbano o por la Dirección de Patrimonio según competa de conformidad con la zona que se trate, 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, este reglamento y demás normativa que resulte aplicable.

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 475. Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere este reglamento, las siguientes:

- 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;
- VII. El daño grave del patrimonio 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 en el reglamento, que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

Acciones que se consideran medidas de seguridad

Artículo 476. Se consideran medidas de seguridad las siguientes:

- 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; y
- VIII. Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el Código Territorial, este reglamento.

Artículo 477. En la Zona de Monumentos Históricos y Patrimonio Mundial, la Dirección de Patrimonio podrá ordenar como medidas de seguridad además de las señaladas en el artículo 476 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 III

Infracciones

Infracciones

Artículo 478. 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 Presidente Municipal a través de la Dirección de desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, en los términos de este ordenamiento. Lo anterior con independencia de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

Actos afectados de nulidad

Artículo 479. 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 480. Para los efectos de este Capítulo serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones del Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable:

- 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 a las materia; y
- IV. Los fedatarios o servidores públicos que intervengan o faciliten su comisión.

Conductas constitutivas de infracción

Artículo 481. Se consideran conductas constitutivas de infracción, en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio:

- Realizar cualquier tipo de obras, construcciones o instalaciones, sin haber obtenido previamente los permisos otorgados por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio 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 de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio;
- 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 y áreas verdes o cualquier otro bien de propiedad pública, con motivo de la ejecución de cualquier obra, instalación, actividad o proyecto;
- VII. Dañar o alterar de cualquier manera, los bienes considerados como parte del patrimonio cultural urbano y arquitectónico o las áreas de valor escénico:
- VIII. Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la autoridad competente en uso de las atribuciones que el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable le confiera;

- IX. Impedir al personal autorizado por la autoridad competente 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 natural protegida, cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en contravención a la declaratoria o al programa de manejo respectivo;
- XIII. Instalar, colocar o ubicar cualquier anuncio en contravención a lo dispuesto en el Código Territorial, este reglamento o el Programa Municipal; y
- XIV. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del Código Territorial, el presente reglamento, el Programa Municipal o las declaratorias.

Infracciones imputables a los peritos

Artículo 482. Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a peritos:

- Abstenerse de firmar la bitácora de obra de conformidad con lo señalado por la autoridad;
- II. Abstenerse de notificar a la Dirección de Desarrollo Urbano o a la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, 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 cualquier dato falso en la bitácora de obra, o cualquier otro documento utilizado con el propósito de simular el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Código Territorial, este reglamento o demás normativa aplicable:
- V. Abstenerse de notificar a la Dirección de desarrollo Urbano ó a la Dirección de Patrimonio, que ha dejado de fungir como responsable de una obra:
- VI. Fungir, de manera simultánea como perito supervisor; y perito de proyecto o de obra;
- VII. Efectuar o tolerar cambios al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que pongan en riesgo inminente la integridad de las personas o de las cosas; y
- VIII. Firmar como perito, en cualquier proyecto, sin haberlo realizado.

Infracciones imputables a los fedatarios

Artículo 483. Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a los fedatarios, registradores públicos y a cualquier otro servidor investido de fe pública:

- 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 a la violación de las disposiciones contenidas en el Código Territorial, este reglamento, el Programa Municipal, y demás normativa que resulte aplicable.

Capítulo IV

Sanciones administrativas

Sanciones administrativas

Artículo 484. Las sanciones administrativas por la comisión de las infracciones a que se refiere este reglamento, podrán consistir en:

- 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;
- IV. Revocación de los permisos otorgados;
- V. Multa equivalente al importe de cincuenta a diez mil días de salario mínimo vigente en la entidad, al momento de cometerse la infracción; y
- VI. Reparación del daño.

Imposición de sanciones en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 485. 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:

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.

Sanciones que se podrán imponer a los peritos

Artículo 486. Los peritos que incurran en alguna de las infracciones establecidas en el artículo 483 de este reglamento serán sancionados con:

- I. Amonestación, y
- II. Suspensión temporal de la inscripción como perito, de tres meses a dos años.

Sanciones que se podrán imponer a los profesionistas que presenten estudios de compatibilidad urbanística

Artículo 487. Los estudios de compatibilidad urbanística, deberán ser elaborados por profesionistas en la materia, y aquéllos que presenten dichos estudios y que incurran en alguna de las infracciones establecidas en este reglamento serán sancionados con:

- Amonestación; y
- II. Suspensión temporal de la presentación de nuevos estudios, de tres meses a dos años. Esta suspensión será definitiva en caso de reincidencia.

Procedimiento para la imposición de sanciones administrativas

Artículo 488. En la imposición de cualquier sanción administrativa, se observará lo siguiente:

- 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.

Criterios para la imposición de sanciones

Artículo 489. La imposición de las sanciones administrativas se sujetará a los siguientes criterios:

- 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 dos años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos de la misma, cuando se trate de infracciones continuadas o de tracto sucesivo.

Sanción de las infracciones cometidas por servidores públicos

Artículo 490. Las infracciones en que incurran los servidores públicos serán sancionadas conforme a lo estipulado en la Ley de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos del Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Reglas para sancionar a los notarios públicos

Artículo 491. Las infracciones en que incurran los notarios públicos serán sancionadas de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

Medidas correctivas

Artículo 492. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio según competa de conformidad con la zona que se trate, 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, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

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

Obligación de resarcir los daños

Artículo 493. 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.

TÍTULO SÉPTIMO

Medios de Defensa

Medios de defensa

Artículo 494. Las resoluciones dictadas con motivo de la aplicación del presente reglamento podrán ser impugnadas en los términos establecidos por la Ley

Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Transitorios

Inicio de vigencia

Artículo Primero. El presente reglamento entrará en vigor al cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Reglamentos que se abrogan

Artículo Segundo. Se abroga el Código Reglamentario de Desarrollo Urbano y Territorial para el Municipio de San Miguel de Allende, Gto., publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 116, segunda parte, del 22 de julio de 2014.

Sustanciación de procedimientos en trámite

Artículo Tercero. Los procedimientos regulados al amparo del Reglamento que se abrogan en el artículo Segundo Transitorio, que a la fecha de la entrada en vigor del presente reglamento se encuentren en trámite, seguirán sustanciándose observando las normas contenidas en el Reglamento vigente al momento de iniciar su procedimiento respectivo, hasta su conclusión.

Derogación de disposiciones

Artículo Cuarto. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al contenido del presente reglamento.

Reconocimiento de Derechos, registros, permisos y licencias previos

Artículo Quinto. Las medidas de seguridad, sanciones, autorizaciones, licencias y permisos previamente otorgados conservarán su vigencia con la entrada en vigor del presente Reglamento. Su vigencia estará sujeta a la temporalidad prevista en el reglamento que se abroga.

Artículo Sexto. Los peritos y directores responsables de obra, conservarán su registro, estando obligada la Dirección de Desarrollo Urbano a compartir su base de datos y archivos que consigan esos registros con la Dirección de Patrimonio y su vigencia estará sujeta a la temporalidad prevista en el reglamento que se abroga.

Dado en el Palacio Municipal de San Miguel de Allende, Gto., a los 28 veintiocho días del mes de enero del año 2016 dos mil dieciséis.

LIC. RICARDO VILLARREAL GANCIA PRESIDENTE MUNICIPAL.

> LIC. JESÚS GONZALO GONZÁLEZ RÓDRÍGUEZ. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

ANEXOS.

- A. Estudios de Compatibilidad Urbanística; Evaluación de Impacto Ambiental, Estudios de Riesgo. Requisitos para su Presentación, Análisis, Dictámenes y Aprobación.
- B. Objetivos de las Zonas Marcadas en el Programa Municipal.
- C. Descripción General de los Grupos de Usos.
- D. Tablas de Giros de Apertura Rápida de Micro y Pequeñas Empresas.
- E. Tabla de Compatibilidades de los Grupos de Uso dentro de las Zonas y Corredores.
- F. Tabla de Usos Condicionados.
- G. Plano que contiene la zona declarada Patrimonio así como la zona de Monumentos Históricos que consagra la competencia de la Dirección de Patrimonio

ANEXO A

ESTUDIOS DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA, EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, ESTUDIOS DE RIESGO, REQUISITOS PARA SU PRESENTACIÓN, ANÁLISIS, DICTÁMENES Y APROBACIÓN.

Requisitos para su presentación, análisis, dictámenes y aprobación:

a) Estudios de Compatibilidad Urbanística para el caso de Desarrollos Habitacionales, Comerciales, de Servicios, Industriales, Recreativos, o Mixtos:

El Estudio de Compatibilidad Urbanística para Desarrollos se presentará a la Dirección de Desarrollo Urbano o a la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, considerando la legislación Federal, Estatal y Municipal vigente, la normatividad emanada a partir de los Programas Municipales, así como de los Esquemas y Planes Parciales de Desarrollo Urbano derivados y los datos contenidos en el título de propiedad registrado ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de San Miguel de Allende; será realizado por parte de profesionistas con cédula profesional de postgrado en la rama del Urbanismo o con certificación de estudios de postgrado concluidos en la misma, con residencia comprobable de al menos dos años en el Estado de Guanajuato o en el Municipio de San Miguel de Allende. En el cual se sustentará la viabilidad o no viabilidad de un desarrollo, el cual deberá contener: la plena identificación del predio con datos a partir de la escritura correspondiente, la localización del predio a desarrollar con respecto al resto de la ciudad y con respecto a su zona de influencia, el concepto y el alcance del desarrollo pretendido, así como los elementos que le puedan hacer compatible con la zona en que se pretende emplazar, realizando el análisis e identificación de impactos urbanos, así como de requerimientos y propuestas de mejora urbana de la zona de su emplazamiento conforme a: los usos de suelo existentes antes del desarrollo pretendido, la cobertura de infraestructura urbana y equipamiento urbano, la conservación del medio ambiente y de la imagen urbana de la zona, el funcionamiento vial y del transporte, etc; considerando y refiriendo los alineamientos, las afectaciones, restricciones y condicionantes para el desarrollo urbano; emitiendo propuestas, consideraciones y recomendaciones para resolver satisfactoriamente las formas de integración al medio natural y edificado, expresando y emitiendo las acciones necesarias para mitigar los impactos referidos; dicho estudio se deberá apoyar en levantamientos topográficos geoposicionados en coordenadas UTM en que se refieran los datos técnicos: cuadro de construcción de la poligonal, superficie del predio, acceso(s) al predio, elementos naturales y artificiales que puedan ser sujetos de afectaciones, restricciones o condicionantes del desarrollo urbano, que incluyan planimetría y altimetría con curvas de nivel maestras a cada cinco metros y secundarias cuando

menos a cada metro, en el caso de predios con pendientes menores al 5%, las curvas maestras se representarán a cada metro y las secundarias a cada 0.25 metros, al menos.

Así también, se deberán referir las condiciones del entorno inmediato en las proximidades del predio, todos los detalles que describan sus características físico espaciales y funcionales tales como: accesibilidad y capacidad vial y peatonal indicando anchos de las calles más próximas al entorno del predio, ubicación de masa y densidad arbórea o de vegetación más representativa al interior del predio; análisis de pendientes, servidumbres de paso, servidumbres de servicios, corrientes y cuerpos de agua superficiales; afectaciones por derechos de vía o por la existencia de líneas y redes de infraestructura, previsión y consideración de las vialidades existentes o propuestas dentro del Programa Municipal, puntos de conexión de líneas de infraestructura y de servicios más próximos al predio indicando diámetros y distancias; anteproyecto de traza del desarrollo a realizar para identificación y revisión del número de lotes a generar y las densidades de población a instalar, emitiendo una valoración urbanística, socioeconómica, ambiental y de paisaje e imagen urbana, así como un apartado de conclusiones y recomendaciones; el estudio deberá incluir un reporte fotográfico de la zona de estudio y su zona de conexión con las vías públicas, las características físico ambientales del predio con referencia en las Cartas elaboradas por el INEGI, CETENAL o DETENAL, integrando dictámenes en su caso, de la Comisión Nacional del Agua, SCT, CFE, SAPASMA, Protección Civil, Medio Ambiente y Ecología, etc.

La presentación de los Estudios de Compatibilidad Urbanística será obligatorio para todos los desarrollos, previamente a la solicitud de Uso de Suelo a fin de sustentar técnica y funcionalmente su viabilidad y su inserción en el Territorio Municipal, fundamentando ampliamente la compatibilidad pretendida, para los casos en que se requiera generar cambios de uso de suelo o modificación de densidades.

Las factibilidades y/o convenios de dotación de servicios emitidas por las dependencias u organismos descentralizados deberán ser dictaminadas con base en la Certificación de Uso del Suelo correspondiente otorgada al desarrollador por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, haciendo referencia de este documento como base para su expedición.

b) Estudios de Compatibilidad Urbanística para el Caso de Usos del Suelo Específicos Condicionados, no Predominantes o para Comercios y/o Servicios de Intensidad Media y Alta:

El Estudio de Compatibilidad Urbanística para Usos del Suelo Específicos que impliquen un grado de riesgo o que generen un impacto a su zona de influencia más próxima a los usos del suelo existentes antes del uso del suelo pretendido, a la imagen urbana, a la infraestructura urbana existente, al funcionamiento vial y del transporte, a la seguridad de bienes y personas o al medio ambiente; se deberá apoyar en las recomendaciones emitidas por las dependencias reguladoras, así como en reporte fotográfico del área de estudio y su interconexión con las vías públicas más próximas, señalando los usos predominantes de la zona en la que se emplazará el proyecto del uso pretendido.

Se presentará a la Dirección de Desarrollo Urbano o a la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, considerando la legislación Federal, Estatal y Municipal vigente, la normatividad emanada a partir de los Programas Municipales, así como de los Esquemas y Planes Parciales de Desarrollo Urbano derivados y los datos contenidos en el título de propiedad registrado ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de San Miguel de Allende; será realizado por parte de un profesionista con cédula profesional de postgrado en la rama del Urbanismo o con certificación de estudios de postgrado concluidos en la misma, con residencia comprobable de al menos dos años en el Estado de Guanajuato o en el Municipio de San Miguel de Allende, que compruebe experiencia en la materia. En el cual se sustentará la viabilidad o no viabilidad de un Uso del Suelo determinado, el cual deberá contener: la plena identificación del predio con datos a partir de la escritura correspondiente, la localización del predio a utilizar con respecto al resto de la ciudad y con respecto a su zona de influencia, el alcance del Uso del Suelo pretendido, así como los elementos que le puedan hacer compatible con la zona en que se pretende emplazar, realizando el análisis e identificación de impactos urbanos, así como de requerimientos y propuestas de mejora urbana de la zona de su emplazamiento conforme a: los usos de suelo existentes, la cobertura de infraestructura urbana y equipamiento urbano, la conservación del medio ambiente y de la imagen urbana de la zona, el funcionamiento vial y del transporte, etc; considerando y refiriendo los alineamientos, las afectaciones, restricciones y condicionantes para el desarrollo urbano; emitiendo propuestas, consideraciones y recomendaciones para resolver satisfactoriamente las formas de integración al medio natural y edificado, expresando y emitiendo las acciones necesarias para mitigar los impactos referidos; dicho estudio se deberá apoyar en levantamientos topográficos geoposicionados en coordenadas UTM en que se refieran los datos técnicos: cuadro de construcción de la poligonal, superficie del predio, acceso(s) al predio, elementos naturales y artificiales que puedan ser sujetos de afectaciones, restricciones o condicionantes del desarrollo urbano, que incluyan planimetría y altimetría con curvas de nivel maestras a cada cinco metros y secundarias cuando

menos a cada metro, en el caso de predios con pendientes menores al 5%, las curvas maestras se representarán a cada metro y las secundarias a cada 0.25 metros, al menos.

Así también, se deberán referir las condiciones del entorno inmediato en las proximidades del predio, todos los detalles que describan sus características físico espaciales y funcionales tales como: accesibilidad y capacidad vial y peatonal indicando anchos de las calles más próximas al entorno del predio, ubicación de masa y densidad arbórea o de vegetación más representativa al interior del predio; análisis de pendientes, servidumbres de paso, servidumbres de servicios, corrientes y cuerpos de agua superficiales: afectaciones por derechos de vía o por la existencia de líneas y redes de infraestructura, previsión y consideración de las vialidades existentes o propuestas dentro de los Programas Municipales, puntos de conexión de líneas de infraestructura y de servicios más próximos al predio indicando diámetros y distancias; anteproyecto arquitectónico del Uso del Suelo a instalar emitiendo una valoración urbanística, socioeconómica, ambiental y de paisaje e imagen urbana y refiriendo: uso actual del predio, uso pretendido incluyendo un informe de actividades y procesos (según formato de solicitud de uso del suelo), superficies de estacionamiento para el servicio del público, áreas de carga y descarga de mercancías, áreas de acceso y restringidas al público, de servicios, para uso exclusivo del personal, de instalaciones especiales o peligrosas, de almacenamiento de mercancías, etc.; así como diagramas de funcionamiento para identificación de: salidas de emergencia y posibles rutas de evacuación, y por último, un apartado de conclusiones y recomendaciones el estudio deberá incluir un reporte fotográfico del predio, de la zona de estudio y su interconexión con las vías públicas, detalles físicos del suelo y del medio ambiente que se describen en las Cartas elaboradas por el INEGI, CETENAL o DETENAL, integrando dictámenes en su caso, de la Comisión Nacional del Agua, SCT, CFE, SAPASMA, Protección Civil, Medio Ambiente y Ecología, etc. Una vez ingresado el Estudio de Compatibilidad Urbanística ante la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, se revisará y emitirá(n) la(s) resolución(es) por las Direcciones respectivas, que servirán de base para dictaminar el estudio presentado, verificando la autenticidad de su contenido.

Dictámenes:

Para los Estudios de Compatibilidad Urbanística.

Una vez cubierta la condición de ubicación, podrán requerirse estudios especiales para la autorización del uso solicitado. El estudio de Compatibilidad Urbanística se deberá presentar previamente al otorgamiento de la certificación positiva. El

estudio de Compatibilidad Urbanística será evaluado por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, y dependiendo del caso podrá ser evaluado además por la Comisión Técnica Municipal para el Ordenamiento Territorial. Una vez que se valide el Estudio de Compatibilidad Urbanística, la dirección competente, expedirá la Certificación positiva de Uso de Suelo, la cual se turnará al H. Ayuntamiento para su análisis y en su caso aprobación de la misma.

El solicitante deberá esperar el tiempo establecido para la asignación y dependerá del siguiente proceso:

- 1. Visto bueno de la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento.
- 2. Presentación para su aprobación ante el H. Ayuntamiento.
- 3. Ratificación en la Sesión próxima a su autorización. Elaboración del acuerdo de la resolución correspondiente, mismo que será enviado a la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio según corresponda.
- **4.** Emisión de oficio correspondiente confirmando oficialmente la resolución del caso.
- 5. Los supuestos y casos aplicables que no estén contenidos en este Reglamento, serán resueltos por la Dirección de Desarrollo Urbano ó la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, si así fuera necesario, previa opinión de la Comisión Técnica Municipal para el Ordenamiento Territorial.

Documentos Adicionales para Presentar con los Estudios de Compatibilidad Urbanística Aprobados para Solicitar Trámite de Uso de Suelo.

Los estudios de compatibilidad urbanística aprobados deberán presentarse en el momento de efectuar y solicitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, el uso de suelo, el cual servirá como referente para emitir el dictamen correspondiente que la dirección a su vez emita hacia el H. Ayuntamiento para su aprobación o desaprobación, acompañado con los siguientes documentos:

Oficio expedido por el SAPASMA en el que conste la factibilidad y/o convenio de suministro de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado.

Oficio expedido por la CFE en el que conste la factibilidad y/o convenio de suministro de servicios de energía eléctrica.

Título(s) de Propiedad del Desarrollo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de San Miguel de Allende.

Copia del recibo del último Pago del Impuesto Predial.

Carta bajo protesta de decir verdad firmada por el profesionista autor del Estudio.

Copia(s) de Cédula(s) Profesional(es) de posgrado del autor del Estudio c certificación de estudios de postgrado concluidos en la rama del Urbanismo, con residencia comprobable de al menos dos años en el Estado de Guanajuato o en el Municipio de San Miguel de Allende, que compruebe experiencia en la materia.

El solicitante deberá esperar el tiempo establecido para la asignación y dependerá del siguiente proceso:

- Visto bueno de la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento.
- 2. Presentación para su aprobación ante el H. Ayuntamiento.
- **3.** Ratificación en la Sesión próxima a su autorización. Elaboración del oficio correspondiente, mismo que será enviado a la Dirección que haya presentado el caso para su aprobación.
- **4.** Los supuestos y casos aplicables que no estén contenidos en este Reglamento, serán resueltos por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, si así fuera necesario, previa opinión de la Comisión Técnica Municipal para el Ordenamiento Territorial.

Todas las asignaciones de zonificación en Zonas de Crecimiento y Reserva que la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio, presente al H. Ayuntamiento para su aprobación y que generen como consecuencia modificaciones al Programa Municipal o a las Cartas Síntesis del mismo, deberán ser publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscritas en el Registro Público de la Propiedad; el costo que se origine con motivo de la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado será a cargo del interesado.

ANEXO B

OBJETIVOS DE LAS ZONAS MARCADAS EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL

- 1. Objetivos de las Zonas Habitacionales. En las zonas habitacionales se procurará la calidad ambiental, cuidado de la imagen urbana y el bienestar de la comunidad, a través de los siguientes objetivos:
- A. Incrementar los parámetros de densidad de población, a fin de permitir mayores coeficientes de ocupación y utilización del suelo urbano, que hagan rentables las inversiones en suelos de alto valor en el mercado, normando sobre el porcentaje de área abierta con respecto al número de habitantes por hectárea; señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana, cuidando que no se dañe la imagen urbana ni se afecte la infraestructura que pueda causar desabasto o conflictos en el funcionamiento del desarrollo urbano de la zona; procurando la conservación de la zona de monumentos en la que actualmente se presenta el fenómeno de usos mixtos, y que requiere de mayor cuidado para evitar dañar la fisonomía y partidos originales de dicha zona, regulando los usos de tal forma que lo nuevo no impacte sustancialmente la conservación de la forma original de los predios y construcciones.
- **B.** Procurar un acceso adecuado de sol, luz y aire de los espacios interiores habitables y salvaguardar la privacidad de ellos a través del control de separación y altura de las construcciones;
- **C.** Proteger las zonas habitacionales contra riesgos de explosiones, emanaciones tóxicas y otros que se generen por usos del suelo incompatibles, así como ruidos excesivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- **D.** Proteger las zonas habitacionales contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de autos estacionados en las calles;
- **E.** Proteger el carácter de ciertas áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en la cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto:
- F. Permitir la inclusión de ciertos usos de equipamiento urbano, como servicios educativos, de culto, recreativos, de salud, comerciales de primera necesidad y otros similares, los cuales normalmente desarrollan su actividad

propia en una forma más eficiente dentro de las zonas habitacionales, y no generan impactos negativos al medio ambiente ni a la imagen urbana.

- **G.** Procurar que en las zonas en que existe la posibilidad de solventar la carencia de drenaje este pueda sustituirse con la implementación de fosa sépticas y/o pequeñas plantas de tratamiento, las cuales deberán ser aprobadas y revisadas periódicamente sin excepción por el Sapasma y la Dirección de Medio Ambiente y Ecología, esto con el fin de evitar que por el mal funcionamiento de las mismas se cause daño al ambiente y al subsuelo.
- 2. Objetivos de las Zonas de Comercio y Servicio. Para las zonas de comercio y servicios se fomentará su funcionamiento en atención a los siguientes objetivos:
- **A.** Permitir que la población realice los intercambios comerciales y de servicios necesarios para el desarrollo económico y de abasto de la comunidad, en espacios que ofrezcan accesibilidad y comodidad;
- **B.** Alentar a la población a que realice sus actividades comerciales y de abasto de servicios dentro de áreas y locales adecuados para tal fin, evitando el traslado y generación de impactos a las vías por generación de viajes;
- **C.** Asegurar un armónico desarrollo de las actividades en compatibilidad con los usos existentes en el sitio, sin llegar a causar impactos negativos al lugar, principalmente en el aspecto vial y de la imagen urbana;
- **D.** Proteger el carácter de ciertas áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto:
- 3. Objetivos de las Zonas de Industria. Para las zonas industriales se preverá su instalación de conformidad con los siguientes objetivos:
- **A.** Dotar al área urbana del espacio suficiente y en la localización y clasificación adecuada en todos los tipos de actividades industriales propias del área y necesarias para el desarrollo económico de la comunidad.
- **B.** Asegurar los espacios destinados para estas actividades, así como para proteger las áreas habitacionales de las industriales con áreas de mitigación, separando las industrias de riesgo;
- **C.** Proteger las características del contexto urbano, restringiendo las actividades industriales que involucran peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación

del medio ambiente, ubicado las instalaciones en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo estrictas normas de control;

- 4. Objetivos de las Zonas Preservación Ecológica. Dentro de estas las zonas se procurará la concentración de altas condiciones naturales adecuadas para la vida de especies de flora y fauna, así como la realización de actividades que no impliquen impactos ambientales a la zona, creando espacios propios para el equipamiento, la investigación científica, turística y de descanso, que ayuden al desarrollo de la comunidad en un medio ambiente adecuado; además de proteger las zonas que forman parte de la imagen natural del entorno o forman parte del acervo histórico físico y que adicionalmente por sus condiciones topográficas no son factibles de habilitar para cualquier uso que implique la intervención y/o alteración de su medio físico natural por lo que no podrán ser sujetas de urbanización.
- 5. Objetivos de las Zonas de Parque. Las zonas de parque son espacios naturales reforestados o en proyecto de recuperación que tienen como funciones básicas las de ser áreas para esparcimiento y recreación de la población, así como también las de ser pulmones ecológicos que permitan purificar el aire contaminado de las áreas urbanas.
- 6. Objetivos de la Zonas de Fomento Ecológico y Fomento Agrícola. Estas zonas son espacios susceptibles de aprovechamiento urbano en el corto y largo plazo, a fin de alojar el crecimiento poblacional de muy baja y mínima intensidad, espacios en los que se complementa el uso habitacional con actividades ecológicas o agrícolas.
- 7. Todos los usos que se pretendan establecer dentro del Territorio Municipal, deberán preservar y respetar las superficies no susceptibles de desarrollo urbano, tales como: áreas de preservación ecológica, sitios con valor histórico, arqueológico, paleontológico, etc; cañadas, cuerpos de agua, así como su área de resguardo (zona federal); vías de comunicación, líneas de conducción de energía eléctrica o de transmisión de señales, agua, drenaje, combustibles, gases, redes y líneas de fibra óptica, etc., así como sus respectivos derechos de vía federales, estatales y/o municipales.
- **8.** No se permitirá el embovedamiento de cauces de ríos, arroyos o escurrimientos naturales sin contar con los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes, validados y autorizados por las dependencias normativas, previamente a la ejecución de cualquier obra.

- **9.** No se permitirá la autorización de ningún uso del suelo sin la factibilidad o suficiencia de dotación previa de servicios de agua potable, drenaje, pavimentos y energía eléctrica.
- 10. En el diseño de la traza urbana de los nuevos desarrollos, será obligatorio:
- a) Conservar y preservar los cauces de ríos, arroyos y escurrimientos naturales, así como sus áreas de resguardo (zona federal), hacia los cuales queda estrictamente prohibida la colindancia directa de cualquier lotificación o división de predios que generen edificaciones en el futuro, por lo que estas áreas solo podrán ser destinadas para áreas verdes, camellones, senderos peatonales, andadores o vialidades y serán reconocidas y clasificadas como áreas restringidas para cualquier uso distinto a los enunciados.
- b) Dar continuidad a las vialidades pre-existentes, permitiendo la interconexión lógica y/o necesaria entre zonas urbanas, sectores, colonias, barrios, etc. o bien se deberán generar las alternativas pertinentes que se contemplen y que sean viables conforme a las consideraciones analizadas en el Estudio de Compatibilidad Urbanística.

ANEXO C

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS GRUPOS DE USOS

- 1. Habitacional: Comprende aquéllas construcciones con características propias de vivienda permanente o provisional, unifamiliar, departamentos, casa de huéspedes, hoteles, moteles o similares. Las actividades que en ellas se desarrollan son las básicas para el buen desarrollo del ser humano como: comer, dormir, aseo personal, descansar, cocinar, convivir.
- 2. Comercio.- Comprende aquéllos establecimientos en los cuáles se llevan a cabo actividades de intercambio comercial, es decir, compra o venta de productos. Estos establecimientos pueden contar con área de servicios a empleados, oficinas administrativas y de servicios al público, así como área para el almacenamiento de los productos, sin ser ésta la actividad predominante. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, clasifica como uso de comercio a los que se señalan en la tabla al final del anexo:
- 3. Servicios.- Comprende aquéllos establecimientos en los cuales se llevan a cabo actividades de prestación de servicios al cliente, sin que necesariamente exista la venta de algún producto. Estos establecimientos por lo general cuentan con áreas de atención a clientes y áreas propias para realizar las actividades del servicio que prestan, pueden contar con área para venta de productos, área de servicios para empleados, oficinas administrativas, así como área para el almacenamiento de los productos. Para la Autorización de la Licencia de Construcción o de Uso del Suelo de estos usos se deberá de contar con el número de cajones de estacionamiento que se señales el presente reglamento así como el Reglamento de Construcción. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, clasifica como uso de servicios a los que se señalan en la tabla al final del anexo:
- 4. Usos Especiales.- Comprende aquéllos establecimientos de servicios, que además de la autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, requieren la autorización para su funcionamiento permanente o temporal del H. Ayuntamiento o de otra autoridad; o bien, que de acuerdo al posible impacto en la zona en la que se ubique el predio, se deberán cumplir los requerimientos que para ello se establecen la tabla al final de este anexo.
- 5. Industria.- Comprende aquéllos establecimientos, en los cuáles se llevan a cabo actividades de producción, elaboración, transformación, maquila, manejo y/o almacenamiento de materias primas o productos elaborados, entre otras.

Estos establecimientos por lo general, cuentan con áreas de producción, áreas de almacenamiento, áreas administrativas, áreas de carga y descarga, áreas de servicios a empleados, áreas para almacenamiento de residuos, pequeñas áreas de venta al público, entre otras. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, clasifica como uso de Industria a los se señalan en la tabla al final del anexo.

- 6. Equipamiento Urbano.- Comprende aquéllos establecimientos en los cuáles se llevan a cabo actividades de prestación de servicios a la comunidad, ya sea de manera directa o indirecta. La Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Patrimonio de acuerdo a la zona que se trate, clasifica en usos de Equipamiento Urbano a los se señalan en la tabla al final del anexo
- 7. Otros Usos.-En este se señalan la explotación de bancos de material, y antenas y equipos de transmisión y retransmisión remota de señales, los cuales por sus características causan un impacto negativo a la imagen urbana o al medio ambiente según su caso, por lo que para establecer estos usos se debe procurar ubicarlos en zonas en las que los estudios de compatibilidad e impacto ambiental correspondiente, arrojen resoluciones positivas para que sean autorizadas por el H. Ayuntamiento para su emplazamiento y puesta en operación.

pus (1734 65 (274 61 (274) 61 (274) 62 (274) 63 (274) 64 (274) 66 (274)	AND THE STATE OF T	Medition	AMERICA SIDE KNIG SOMBONICAN 3 CK, Bellines 5 Her COMBSO		e,u RCAR				pi pa	ALGRE	HA CHEN HA DA W THEMS OVER TO A CHOS STREET	SOFV SOFV SOFV SOFF SOFF SOFF SOFF SOFF	O FOLDEN DI ALTA: CINGRE VI SEI	enuitro			FROM ATT IN FRANCE SLOSS 183F	METALL SECTOR	A CONTRACTOR	KILA (M) IOLYMAN H SAN TRIN E LA LUS TUMBE I (C	EA COMMENT (Proposed) (SA COMMENT (SA COMMENT (SA COMMENT (SA COMMENT) (SA COMMENT)	Chek eddin ri r a driventen rich a laberer rich ag cacia al carri - vi s	gani seb Penganan Kabulan	is gove				
	DIMP TIME	virgi timusei	NACE .	- Property	PC(P)	more	-	18 00	140.0	16	ſα		14 C			(SE	ONE .		las.	u.	5151	inte da				-	~	_
	(NEPAMAJAN	CONTRACT - THE CO!	TO SECURE					Men.	Tes.	Si di la													-		B223			
MOIDATE	WLENGTH MIRLINS	UNENTA UNTO I MANZERA PERMADEN	March.	-		1-	<u> </u>	-	-			-		10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1							-	-	+		-	1-	 	-
		MANAGERIK	Steps Calle 30 of Copposite	1			 	 		-	-	000		i de la composição de l							227	150	S IN	-	+-	1		1
1		A. F.CARANAD.	- percepte Mont			× × ×	ļ					economic	and the same	CORCE		****	100		. 1.07-0-0								. ~	1
		ALBATOTICS ARTA AMBALICTA	M FERRINGS	,,		·	ţ	†						-	1								M		1	1		1
į		NORTH E BETTHEN SHEWEN	C POM T BASE OF TE	-		******	f	†							-								-	+	+	<u> </u>		1
		ASSESSMENT OF TWO DESIGNATIONS OF A STATE	completion I no wade to m	1 -		· · · · ·	ģ	·		-	·				 										- {	ļ	····	ļ
		597(A489AN - 201 / ALC 100	on cata their		 	ļ	Ĭ	 		 					·		A A A SEC						N and		-	<u> </u>	ļ	ļ
		OF KOASA MERBERSES	S tea their Short	1		}	 	 											-						+	+	 	
1		APTRIATE OF LANGER	1,40 (100 10 10 1.F	H	<u> </u>	 -;- -	ţ	<u> </u>		├ ─┤	t	 -		_125355	1-1										+	}		₽-
٠		AND DOWN TO AN ARTH	CONTRACTOR AND ACCOUNT			 	 	 		<u></u>		 -	 	2002000	ļÌ										-	+	ļ .	ļ
9		APPLICATION OF TEACHERS	A granuski s				 							1000	1		TANK BEN				HASTA GO				-	+-		┼
-			per units in 44				į							P45060	ļ										÷	Ļ	ļ	į
*		A COMPANY OF THE SHALLS SHALl SHALLS SHALLS SHALLS SHALLS SHALLS SHALLS SHALLS SHALLS SHALl SHALLS S	Commission Commission	-	ļ	1 4	<u> </u>	_	-	ļ	-	-	-		1	_	200		_	1				-	-	1	<u> </u>	-
		ALTERNATION AND REPORT OF THE PROPERTY OF THE	Inchesion	×		-	ļ							3.40			NAME OF TAXABLE PARTY.		ļ						ļ	ļ	L	ļ
		5-97E4875 U.S.C.+.E5	SEASON STATE		Х	X 	ļ			ļ	\$											W.	W		ļ	ļ		ļ
. 1		A TO CLUS DE LATA OSCORACIONA A ROCUS DE LA SA CATRÁPT (SEA SACURIO)	Codes were	1		<u> </u>	}	L		-				_000	1		26. A.33.			-						ļ	ļ	ļ
0		derberg	· par same to se	× 1	*		1		1	[<u>]</u>					1					1	2.1	4 L	a i		. L	L.	l	į
- 1	9 9	AUTOR: ONESSE		×		*	к							1						1				3	1	1		1
·	7M Pi	EA 2 A PT	To the same of the same of	^																i	级图				1	1		
- 5		BEWS ETA D BEWS ETA D	* Per- 8 units 20 mg]					-								10					ļ
. 1		BOPECA N.	1 pac 0 yang po ~	-		 	 						187 ·										2/08/2/08	HENE	÷			ļ
		CALFORNIA OF BUILDING AND STREET	Constitution		_		<u>} </u>	\vdash		 		-		guasta	1				-	1-		33 C. S.		39	1	 	-	\vdash
		ENGLIGHT.	1 princess 30 m²		,	1 8	ļ			h	1	····· †	***	· † · · ·	† †		100		1	1 .	State of	300 2		. · ·	1	i i		f
. !		Cather Class	Charles and Se of	,	- 11	1		1						-							0.00	200	<u> </u>		1	1		7
, 1		L\$95754,804x	Committee 10 or	1	2	,	ļ	T				1	-					-						7	1	T		1
		CIPRIPLIC COMPRISE (EX.	Too cate 41 or course page	1 5	*	!		3802			100		41							1				3	1	1		1
		CONTRACTOR OF THE PROPERTY AND COMPANY OF	A privious TS of	1	ν.	. ×	ļ	,	Salt Sh	20023850	MALESTINE.	SIGNA SIGNA	an sayou			1	(2/4) W								T-	T	i	1
		COMES PART 11,617 FF	007 000F 30 0F	- ·		1 7	ì	†		1		+			1	1							M			†	ļ	
		09776	For Sept 20 %	100		1	i		. ,	i		· · •			1 1								M ~	1	ţ	1000		i
_		SC CARDA	1 1 HOY CHIEF AND HAT			i .	l	· · · · · · ·				· ^ · · · · · }	· · · · † · ·				733				Mari		3	· . i~ · · ·	· •	į		İ
- 1		ETONEROD ARRAPARIA ORANA AL PASCUADI	S per siede 30 for			1 11 1				j	f			\$600036	1 ~ 1								···		+	Ì~		
		to talking on the in public and therefore a patient 4.	CENTRAL MADE NO. 19				ļ			} <u>}</u>				+			rengarantia.				18 TO 18	30 Sept. 40	8.4		÷	j	 	·
1		EGRANO FORDUSEFFICIA	· ht- glass to to	7		-	1	†		1				3525		_						X 43 40	88 T		1	1	·	1
i		15Coule 14 (18to 3 NAS)	Court of the	7		×	ļ.,			1									****	~~~			M "		1	1	/""	\$ ····
-		CREATE SECTION CONTRACTOR CONTRACTOR	100 100 20 0	t		† ×	ģ	<u> </u>		l										†			%	1-	Ť	1		-
		EROE (OPA)	Toronto Street		3		× ×			·i							OR CHARLES AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE P				N. ESSERIES	omenate 2.5	352 [19]	sol	·	 		į
- 1		CHARLES OF THE STATE STATES	The orac year				-		<u></u>	innum i				erch weren	J		-		h	<u></u>	enmest.	man law	-	M	<u> </u>			f

ANEXO D.

Tablas de Giros de Apertura Rápida de Micro y Pequeñas Empresas.

	TABLA DE GIF	ROS D	E APERTURA RÁPIDA DE MICRO Y PEQUEÑA	S EMP	RESAS
			COMERCIOS		
1	Aberrotes, ultramarinos y miscelánes (sin venta de behidas alcohólicas)		Productos máturistas y de complementos al menticios	61	Envases, papel, empaques y cartón
2	Car nices is:		Optica	62	Muebles de madera
3	Polleria	33	Perfumeria y cosméticos	63	Equipo y material eléctrico
4	Poscados y manscos (expendio)	34	Joycnia, relojona y accesonos	54	Articulos y eccosorios para disoño y pintura artistica
5	Verdulerio y fruteria (recauderia)	35	Discos y casetes	65	Mobiliario, equipo e instrumental médico y de laboratorio
6	Huevo (expendio)	36	Jugueteria	65	Equipo y accesorios de cómputo
7	Semilas, granos alimenticios, especias y chiles secos (expendio)	37	Articulos y aparatos deportivos	67	Teléfonos celulares
8	Leche productos lácteos y embutidos.	38	Papeleria	68	Ferreteria
9	Dutceria y materias prenas para reposteria	39	Libreria	69	Herramienta Menor
10	Refresqueria	40	Revistas y periódicos	70	Vidrieria, espejos y cancelaria de alumnio
11	Panaderia y Pasteleria (expendio)	41	Electrodomèsticos menores y aparatos de linea blanca	71	Bombas sumergibles
12	Cigarros, puros y tebaco	42	Equipo y material fotográfico	72	Refeccionaria (articulos nuevos)
13	Neveria, paleteria y Helados	43	Instrumentos musicales	73	Lianteras
14	Botanas y frituras (expendio)	44	Veterinaria (solo venta productos)	74	Motocicletas, sin taller mecánico
15	Conservas alimenticias	45	Regalos	75	Aparatos e Implementos Ortopédicos
18	Jugos y licuados	48	Articulos religiosos	76	Botica
17	Minisupers (sin venta de babidas alcohólicas)	47			
18	Tiendas departamentales		Tiendas importadoras (artículos menores)		
19	Tienda de artículos de plástico y artículos para limpieza	49	Musbleria		
20	Telas, hilos y cortinas	50	Cristalena, loza y utensilos de cocina		
21	Tienda de blancos	51	Computacoras y sus accesorios		
22	Merceria y boneteria	52	Teléfonos y otros aparatos de comunicación		
23	Tienda de ropa		Alfontoras, continas, tapices y similares		
24	Zapateria	54	Floreria		
25	Venta de pañales	55	Antiguedades y obras de ane		
26	Jarojeria	56	Lámparas ornementales y candiles		
27	Sastrona y Costura		Articulos para la decoración de interiores		
28	Reparación de Calzado		Bazar		
29	Farmacias sin minisuper	59	Semillas para siembra		
30	Farmecias con minisuper	80	Medicamentos veterinarios y alimentos para animales		

	TABLA DE GIF	.J.	E APERTURA RÁPIDA DE MICRO Y PEQUEÑA SERVICIOS	o cairr	LUAU
77	Mensajeria y paqueceria	114	Riguser de equipo de cómputo y de otras mágunas y mobilario	162	Servicios de empassado a enquetado
	The Isapetia g page core		de otiona		Services de emparado y enquerado
72	Altmacenamiento de productos no peligrosos, ni Harnables	115	Conulo de Copiado	163	Organizadores de convenciones y ferras comerciales e incustriales
79	Edición de periódicos integrada con la impresión a través de listernes	116	Butetes juridicos	154	Consellonos de medicina general
90	Edición de revertas y otras publicaciones periòdicas integrada con la impressión a través de listernes.	117	Notarias publicas		Consultorios de medicina especializada
81	Exection are program as an eximputo	118	Servicios de contabilidad y auditoria	166	Consultation dentities
82	Video Club	119	Servicios de arquitectura	157	Consultorios de optometria
93	Of cina de distribución de películas cinematográficas, videos	120	Servicios de ingeréería	158	Consultorios de psie ologi a
94	Oficina de proveedores de acceso a internet y servicios de búsqueda en la red	121	Servicios de dibujo, entulación y toldos por computadora	169	Consultorios de audiología y de terapia noupanional física y d lenguaix
95	Oticina de procesamiento eteotrónico de milosmación, hospedaje de páginas veb a otros servicios retectorisdos	122	Servicios de inagección de adificios	160	Consultorios de nutriólogos y dietistas
86	Agendas nodolosas	123	Servicios de levantamiemo topográfico	161	Serviceos de enfermeira a domicião
97	Banca múltiple	124	Servicios de elaboración de mapas	162	Servicios de capacidación para el trabajo a personas desempleadas, subempleadas o discapacidadas.
88	Bance de desarrollo	12'6	Diseño y decoración de interiores	163	Gimnasio
99	Fondos y fidercomisos tinancieros para el de sarrollo	126	Diseño industrial	164	Vanto da billates de listaría
90	Uniones de crédito	127	Dizeño gráfico	166	Cenaduría o Lonohería (sin venta de bebidas alcohoboas)
91	Cajas de ahorro popular	128	Diseño de modas y otros diseños especializados	166	Estableolmiento de comista para neval
92	Otras matitudiones de alcomo gipréstamio	129	Servicios de consultoria en computación	167	Cafetería (am venta de bebidas akcokólicas)
9.3	Arrendadoras (manderas	130	Servicios de consultoria en administración	168	Servicios de preparación de alimentos para no asiones especiales
34	Compañí as de factoraje financiero	131	Servicios de consultoría en medio ambiente	16-8	
95	Sociedades financieras de objeto limitado	132	Agencias de pub xidad	170	Carrapetias:
96	Compañías de autolimanolamiento	13-3	Agencias de le apiones publicas	171	Salones y olinio as de belleza y peluqueri as
37	Casa de Empeño	134	Agencias de acuncios puédoltanos	17.7	t avandedas y rincoverías
38	Cajero automárico	135	Agencias de publicidad que operan por correo directo	173	Estacionamientos y pensiones particulares
-19	Casas de boisa	136	Distribución de marerial publicitario	17.4	Servicios de electricista
100	Casas de cambio	137	Servicios de investigación de mercados y encuestas de opinión pública	175	Servicios de Fontanería
101	Centros cambianos	138	Servicios de l'otografía	17.4	Servicios de electricista
102	Azeroria en inversiones	199	Servicios de traducción e interpretación	175	Servicios de Fontanería
103	Otros servicios relacionados con la intermediación bursatil	160	Servicios de administración de negocios		
104	Compañías de seguros	141	Agencias de colocación		
10%	Compañías afrancadoras	14.2	Agenoras de empleo temporal		
10G	Agentes, ejustadores y gestores de seguros y fianzas	163	Carvioros de recepción de llamadas teletónicas y promoción por telérono		
ю7	Administración de outas de pensión y de seguros endependientes	14.4	Servicios de lotocopiado, lair y afines		
168	Inmobiliaries y corredores de bienes raíces	165	Agenosas de cobranta		
109	Rensirios de administración de inmuebles	14.6	Despachos de investigación de solvencia financiara		
100	Ortos servicios relacionados con los servictos inmobiliarios	167	Agencias de viajes		
(II	Alguler de automóutes (solo otionas)	148	Organización de excursiones y paquetes turisticos		
182	Alguler de ropa	14.9	Servicios de investigación		
183	Alquiler de mesas, sittas, vaplias y similares	150	Serveiros de langueza de emueble		
114	Alquiler de equipo de cómputo y de otras máquin as y mobiliario de oficina	151	Servicios de instalación y mantenimiento de áreas verdes		

ANEXO E.

Tabla de Compatibilidades de los Grupos de Uso dentro de las Zonas y Corredores.

Day 78	DUSTING	TIFO DE USO			urses .			140-00	100		+14	100	100	ev.	G# 1			09		100		100	CERT	12.00	100	· • •	P.A.		-	tres.	Wa
			200 (200 (2) 2)	Ministr	nwae.	are:	country.				1			1 1		1		100				_		ana and		25,300	12				مكسا
1		PARKER TUA	Zidentruktib Lavi Green Sil- n			, ×	,	ļ	Ĺ	ļ.,,,,,,	ļ	ļ			250			W.	1			30	100	100		,		ļ			
		ACCORDANGE TO A STATE OF THE STATE OF T	ATTENDED TO THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NAMED IN COLUMN TWO I			×			L	L	Ļ	1		11					I				X E. K					<u> </u>	ļ	ļ	
	i i	ov, s wegstage	annothing to		[×			Ì	į	ļ	1						66 J. Y		Ĺ	l	5					: 	1		L	
		PHILIDADA	TOG VACE 30 75		1	` .		<u> </u>	L	ļ		1	100	1_1		l			1		i							L	Ĺ	1	
		POR ES	Factor Elected SQ 2-19								Į	1		J - T					4			2			PONESSA						
		APRICA A MARTINE A.C. (MEDIFIA)	True outer and of					Ļ		ļ.,,,,,,	Ļ			į	nowarne.				<u>.</u>			NA.	(82.16	A sec		L	******	Ĺ	ļ.,		
		J.W.Dysk	Adrogramma		<u></u>	L		Ĺ		1	Ļ		L							h arman										ļ	
		J. ACH, R. TOPPING	CRUMANOPOR			1 4		l	L]	1	J	Í	B				22.3				200	40.00							Ĺ	
		KOMENA	Springle filer	ч		*		l		l	Ĭ	1		i R					9		l	300						1	İ		
		Contraction of the second seco	Total Child IV PY	,	,	Lancia .		}	1	1	1	ĺ			800	1			1			1	200					1			
		NATION PARKS OF LICENSER	POPERTURE STOP	7		a				1	1	1		F T	-		93		7			100							1	1	
		SAUCHASE PERIOR	" one south Dr - *							···	F	†		ļ					ļ		, teamer	MHSA	COLUMN TO SERVICE		20		[j			
		11.100°-2-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-0	3r 4 43 590F			ŀ÷-		ļ	ļ	 	ì—			ļļ-					 -			ļ								ļ	
		Non-1995au to Annual Conscional Visites	Total Parts (A.m.			ļ	^	ļ	ļ.,	ļ	ļ	ļ		ļ	some.			ASTRICTOR PRO	į			Street				L		ļ		ļ	
		MANUFECUL UNIVERSITATION SERVICE P	SWAMMER		, ×	1			1	1]	1							g		ļ							i	ļ		
		MENDERAN Y BODIE (SPINA	Low facta titlion overspriates	*	1			1	1	1	1	1				Ī			St.			80	2,4,5					1	l	1	
		MARKAGAN V BORANCA	V 4-9" IZ 49H 50 -W	id.		ļ <u>;</u>	>	ļ	ţ	1	t	†							1			1	1	505000	NAME OF THE OWNER, OWNER, OWNE		h	†		h	
		Not proud	S pair soprae (6) err	У		·		-/	-	1	T	1	82	T					ğ			海縣	被解		963			ì			
		Minuspearer	Type case as of	A.					ġ		ļ	10.10		1 1			1 13	Control			^				(Appendix)				1	1	
		M NO- FOW	A Non-contra 10 in.	-	-	-		\vdash	\vdash	-	 - -	1	20020	1 1		_		Programme of the last of the l	<u>e</u>	_	-				-			Ì		-	_
č		*******************************	involversion			 				ļ	ļ	<u> </u>											100							·	
	6	MARKED VACCES/WELL BARA MARK	Annua tryslet	L				Ĺ	L	<u> </u>	L	L		E	110				1				3674					1	L	1	
R .	ee P	SCHOOLS AND LESS TO CARDE	S CHE GRADE WE HE	. A		>			1					1 8					1									1			
ì		Nanualysis of Stat Profiles	COST PURENT TO PY	× .		1 4			1	1	1	1				3													P= 00.5	Ι	
		PMD.994	100 CMA 2007	>.		1 3			T		1	1	200										1,000			*******		4		1	Laure-C
,		Mg 5104e	a lips, name 30 ha	,					†	1	ţ	+	National P	1	-			WIGH?			t	100	100						ļ	ţ~	
S .		(WITCHIS !	Control (debt)	h		h		ļ	·		ļ ·	·	·	ļ†				Mercuica NO				posters	CHECKS IN		3-180	~				ļ	
5		READSHARA	* 1845 - William 184 187	,		- ×			ļ	j	former.			1 1					1 ~			200	day.	1				1	·		h . wate,
1			Committeethol Fan Gran (1) - or			†		ļ	·	 	-	+			ranet			NIT HAVE					er som om Zirongwa		SECTION S			+		ļ	
1 2		PERMICA POLYGORA DEN	an record to the Paper		L	_ ^_				1	L		3 22	1				1000		L	L	S-3				L		L		Ĺ	
4		PATRIC S ASSESS.	Completed to the	30		×				<u> </u>					S			ľ.	L			100	18	100				!	<u> </u>		
		REVIOTAS Y PENCHONIUS	t del table 97 mm	×		*				}		I	1						1			10	100	443				-		1	
		P527	Community of the			1		ļ	ţ	ł	† ····	1	Ì					1887	ŧ				146							†····	
		mon, thoughts	COTATORNA DI M					•		·									ļ		·	2.5		-	OVER 1			-			
	1	STABLING CORRIENT	Could depart at the			-		-	-	}	 			ļP	3222			(m ² lb)			 			200	10 T. A	-		-	·	-	
		NA PONETNIA PO	Carolin salan			l		ļ. ~ · · · ·			}		2007	1	3336				Į				X 30-4		N-88						
			S and Cabo 20 CC			ţ		l		ļ		i—	SHOR N	}					3			800	23	100	W. N.		\vdash	ļ	-		
		FIGURE + CLARGENCES	19/45/4gtin		}	1 ^			1	1	1	1							4			1000						1			
		TRYPOASTNEY STANFATALES	0 Unit stage 30 m/		×				1	1	Ţ	7			1				1			1	1		\$2 Bi				J-toimne	1	
			Tem Date Street		ļ			ļ		ł	ļ	ļ		ļj.					ļ			STATE OF	-		300			}	ļ	ļ	
		A. marketin	COLLEG PROGRE			×		İ	Ì	l	ļ	1							1					4.0	12,000			ļ	1		
-		700 P ₅ 4 (200)	FORCUPOR NOT		٠,	١.	1	1	1	í	ļ	1				Ì			1												
		CONTROL MINISTRAL PROPERTY.	Continuent		· ·				*****	}	*	1	accupa perce	Samont.	Seattle.			basananan	1					9.0	0.38			1			
		's EPITALE TOWN	A Service Serv		·····	1 ×		·	f	÷	ŧ		NAME OF	per l	25.00			100	ģ			1	100	100	00000000	********		†	1	f	
		1917070	2 per view set of	************	·	>		^****	1	ļ	ŧ	i	25000	Provide C	Tricine and		100.00		ğ			1			600			h	ļ	· · · ·	·
		SALAN TENNA	THOUSE PARTY STORY	-			rts was to rese	******	-	ļ	ļ	·			160	STATE OF						12000			DISMIT HE	*******	h-14-		-	1	
			Europe Solder Laboration (Stoke 19) or			<u> </u>	—					+	-	<u> </u>	SEE ST			Ko Marie	¥	-					4025.3	-		-			
		nementaria del primero del mante del como del propositione del como del com	CONTRACTOR OF THE					L	-	-	Ļ.,,	-	ļ.,	LL				L-,	1		L				the Color				ļ	ļ	
	BERVICIOS	SURVEY FORMUNICATION CO.	 Costructor 	, x	* *	<u> </u>	>	<u> </u>	ł	ì	<u> </u>	1	<u> </u>	<u> </u>		[1	L		1						i	L	1	
		Aで終えば **の時間は外になってでは、 - 305.6 3094-15	For Caula Story		4	- 8				1	1								1						100			I			
		ACREMIAN SINGLE PROPERTY OF THE PROPERTY OF CALL	\$ per made 507 per should been	*			,	1		i	1	1							1			1							ļ.,,,,	T	
		To receive	Destrace		L		L	L	L	A	i	٠	l	1					ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	L	<u> </u>	1	100	1411	2000 (6)			٠	سمسط		

DEST	NO TOPO DE USO	NOR	L MEMORET	LIFERE	POPE.	PRATY	110-00	140-4	ю	m	Ha	145	CV	CH 1	as 🖟 i	*	Ca		24	14	CUST	C282	CSES	ac		PA	PE I	P# 1	HOM
-	3573 B3 - 127 C13 32 147 1 323 1	Con cade 50 of	4			MYAN	1		Pendy							-	41.1	-			1	2.23		200					إندنا
1	ACMMOON FRANCO	OULS BENEVO	<u> </u>	*			L			L[200					
	e Cwercewitz in accountry	n par napa stuny norwealds	×	×	×	×	[ŀ	- 1	ļ	- 1	1				141					- 1		- 1	- 1	
	CURRY OF A DESCRIPT TROOP.	1000 NAME 202 PF	. 31			1	1								7						C N	100	X.1				1	-	
	A SNO. MADERNA S	tota code to as	. *		,								- 5									W.35						-1	
	AUST: AVAGO	on seds 20 m	× ×	,	×	×			-	\vdash		-		M. 1	_	_					1	10200		3/4/200					_
	ALPO PLECIPICO	1 254 capts \$17 YF	×	*																	Valence.								
	BANCOC	Curstineers	ļ.,,,,,,,		l								}								1444		A111/65	Smile			**		
	******************************	to en tridoon		~~~~~		ļ								XX.					********			સ્ટાસ્ટર જોવાણી	A STATE OF	umij.					****
	NA WEATER	COLABORA	, x	×	×		ļ						-	187000	-									STEER ST					·
	En Suix Pillerustus	CHICAGO AND AN	; ×	×	×		ļ						- 1	Ana	1	_					1.5								,
	INCARD HARDES	auro lojekte	x		×				L																				
	eaar	COLEMPSON	, ×	. 3	×		L							e Ki	-												1	L	
	W.18.70.0	por a busine so m	K	x	×					E		1	8	163	T							Ľ.,							
1	CHARODAN	print spoke 15 mg	. *	*	2								1			33						House No. 1985							
- 1	CA 10 位配 在2000年(2)	I por could 16 mi	×	- 4	и		F															1		1				7	
	CASA DESMANAS	Exertande 15 m²	. x		ж	t	_			t			3		-							28				-			
	GAMAS OF COMMISS	to oc goda 15 m		·		f						****	···· 📓			~			~~										4. T - 1880
		CONTRIBUTE 13 15												-							6.14	ARRIVED A	30.8 C	4					
	CASAS DEBOÇÃA DAGAS DE SEGURAÇÃO	Constantions (Charles	* *	Á	, A	<u> </u>		-												-							-		
	CAUSE THE STORY OF	estrates	المستحب	ļ	ļ		ļ		ļ	ļ												4.3		000000					
	Commence of the contract of th	, her cards to us	<u>; </u>			ļ						570075985		38.762 T	-4-		NATIONAL PROPERTY.												
*	OBITHO DE CUIMINO	construetos	, x						لــا	L					1.						SIR	4.3	200						
E	E LUB DEPORTMEN	Franciscopy (2) day	N	z	×	×	100				- 1	Į	- 1	ì	- 1	1							i		į		14	- 1	
V	GANTOO PEDMOATING	Tom code "Acci"	/ ×	*	1 12	×			AB 4313							-		-		ect mean			1				-	1	
- 6	CREERALPS OF AUTOMESES FORMENESS ST	I man cause (d) and	i k	x	, .	1 1						-	-	_		-		_				2020	1.5		-1	-1		-+	
	ORIZA SETE	committees and the second	. ×			ļ			ļ	ļ 	.,			CENT .			2055200				3/10/53	(10)		SIES					
9		per cede "See"		4	Ä.	ļ										83					Öld.			anous .					
	entre:11	corntroles	×	*	×	×	<u> </u>			L					_							3	983						
	constitución de recen	COLUMNISHOR Librar credet 80 us.	*		٠.						- 1	- E	Ħ						1						- 1	3	İ	- 1	
	\$1,945-0, \$6380 M\$1.000	- Som minde Street	. ¥		× ×							200				tes							100						
	ICRIMATORO	COPYMINSON	<u> </u>		x				·	h		700				🏁	15.00							उसका ।					
		por uses to or	7					ļ								-+-				,		2277722	ACCUPATION OF						y 100min 10m
1	OFFICE OF MERCAS	terramina, w	*		×	×	ļ				- 1	1	- 1		-	ţ									1	1	- 1	- {	
	DESCRIPTION ASSESSMENT	prividana situati prividana situati	×	λ	1 12	*	ſ				1		100					****			ľ			164		-		1	
	DESPACIANCE OPERAS MUCA DA S	- more model 10 or	Χ.	1	N	1	l						K		7	33					75								
	PATAGENIO DE NATIO	Text cass to m.	,	×	· · · ·	×			.,												ZC S			everes.					
	SET ADMIS, PLAZAS SE TOPOS Y UNIQUIS	1 OH ONE TO	in Sen		×	- î .				···· [990(2											- 1	·- [
		TERROLLEGISTON	<u></u>	<u> </u>			ļ					99898	enster.	AUGSB			er er er				226.5	NEWSO		ener.					
	EN-EIRA EN-LINEADE PEROLITATION	or Monto	- X			N								250001		- 100								coesso					-
	SETUDIO FOTO ORNECO	to the math Pt 15	× ×	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,									···								0.00		100	APR 23 .				~~~	
	9979000 56 7+70+x20	. 1027 W. (1009)	J	+			···			h			, pi	36299			SON OF S					Elichy 23							
	CHANGE C + ACRESISTER (CAN)	. Les Face 12 At.	* ×		H	\vdash		-	H			-	-+	10.	+			-			14.	MAGNE	947	-+		\dashv	-		_
1		Deremátes Logic parte 30 ge	1	ļ		ļ	ļ		ļ					7- 1	-4-				ļ		,			9772998					
	(IBBCACK) PRO	constructor	×	×	×		ļ	L	<u> </u>		1			_					L	L			.*				1		
ı	Christop Dis wells	norsinaria norsinaria	, e		х				L]]				_1					L							I	[
	(SARPH UE)	1 000 0004 BD 3P	X		Х	i	1						3		1							de la							
	Grand Drones (15 a libit v 1985)	per nation 40 at	×	ļ		<u> </u>	L								1		*********				100	8				i		_	
	MTESTA	1 (set 1,900 N) 17 69/11/1609		×	l x	(l .		1 1	1 [- 1	Ţ	138	9891	- 1	\$00			l	l			の職員	- 1	- 1	i	- 1	- 1	

1	DEGTSHO.	sied de ded	نسبنسنا		UNSAME	مسمم	سننا يسبو	-	ime:	100	in	144	118	ev I		. 1	AME .	26		yes.	146	491.01	1335.5	119.99	10	Y 1	· .	04	7 K	SHIPM
-		The self-resident self-residen	1 and control to the	accepto	series.	mae.	and TV							بإستا				أتنسناه				romania.	اعتندا		200			لنبنا	t	-
- 1		中: MMA 77(mm) を 使っしゃかださい	ten shu éte	L			1	J																	225					
- 1		A JAMESTONIS - PORTUGATO	1 SON EQUATIONS ALL DESCRIPTIONS		×	*		1	1	1				3		T				要等						. 7	- 7		1	(
- 1		waterpring stocks are bloomed in contract.	1997 CARD DAILE	* ×				1	}-	i i				· · · · §		1			DEPRINCE OF	PSY,000	NEEDER !	210	FEB.250			}				·
- 1		IC SHITTEN CLIMS MINER & NEW HOLE	1 and 10 mile 20 mile	<u></u>					1		È			· 🗜	-							40.00	100	Server.	1					·
-1		A BERTALOCHICA	1509744500	1	i	4	<u> </u>	L	Ĺ	L	L				Mar.	1	i.		Ĺ		1	\$10 \$40 \$40 \$40 \$40 \$40 \$40 \$40 \$40 \$40 \$4			i	1				Ĺ
- 1		AUTOLAVAID	Lore cases 90 not	, ,	v	К			1							-					1						1			
- 1		2007/24/10 THO.C.	Tage spray Speak		*		ţ		1	1													5X*29		TVRS)		-			
- 1		Street Co.	AND COMMAND TO THE	1			÷				í				827 W		þr			}i		NAME OF THE OWNER, OWNER, OWNE	1		CARGO COR					·
- 1			1 pur carbot 15 m²	1		<u> </u>	<u>.</u>	ļ	l]		388		}					17.75	Alex 3		1		1			ļ
- 1		RESIDENTS.	Screen Person	1 .	L	-	Ĭ				L					l.	L		L				¥.,6		1					
- 1		SAAM MAKEUM	1-mm (424.20 pt)		×	ж.	}	1	1		[- T				1	8.35	X	1					l	
- 1		WANTED THE CONTRACT OF THE PROPERTY OF THE PRO	I get walk 20 or	1		- 4	7		1	?							7	oon , and one	1	1		(X	***	4675.93				,,,acres		
- 1		90 1 4 9	Contain and the Contain and th	ļ			ļ	+	ļ													Contract of the contract of th	3,000	2000	95559500					·
- [And the second to the second t	Tetrados	deren and	Land on		f	45.00 - 70			***			·	*			A				(Exacts	100		100					ļ
- 1		EXPR.	240000000000	\$ ×		×	i	I	i		L			8	333							1	4		200	1			L	
- 1		dishellows.	1 mbs in Add 15 of Septembers			*	1		ì	1				- 8		- (1	1					- 1	1	- 1			
- 1		03.44 (IS ALIOPED)	Tomorphia (15) A	,			1	T-	1	1				- 8	200										1	7				
- 1		CASA PARASSAY	I govern to the I force	3	 		ļ	+	ŧ	}			·										mes of	100			~		h	
- 1		and the state of t	TOTAL COMPANY STATES	ļ		L	da	~	ţ			إمريمونا			1000						4		000			المستند			. r	ķ.,
- 1		CARAS LA LAMBO			×.	- 4	ŧ.	1	1	1			1	- 8	186	- 1	- 3		Į	i		5.76	318		- 5	- 1				,
- 1		CAPAS IF INSTA	Turn coupe 79 or	,				1	1	1				- R						1		LOGIC	82.78	法法裁		1	7			
- 1		CASA 6 DE DECURACIÓN	Towns of the Second		1	X		1	1					-	1							200	3. 3	10				*****		
- 1		1,2 % pt. 40%, 2 (\$ / 1 1 4/4 g)	The street of the	-		-	ţ	 	ļ						-							Y	200		Market 1					
- 1		MANUAL PROPERTY AND ADDRESS OF A STREET WHEN THE PARTY OF	1 ger gergektiver			·	Ş		<u> </u>	ļ			enesant	· · · · · · ·	2000	·		SHIP WATER				erio mendi Les Sinos		4	man of			-	L	·····
- 1	3.	COMMIND OF DEPARTY	Engrafe with the			×	<u>.</u>	Ĺ	۷						M .				L		1	44.8	1	通過		1				L
- 1	6	Course ceses affects to	1 20 F SAM / F W	, ×			×		i) yar	3.4	. :			1	1	i		1				l	ì			0.00	100	i	Į
- 1	*	Contract records forty	Distance Char	\$		w		lo kbets		100000000	100,000			~ · †					f~ -						(5,55)	· - f	WCGC/Co.	SHIELDS		h
- 1	i		Selection of the select	1		ļ	į			i										li	i				32.6					ļ
- 1	ů.	CONTRACTOR OF STATE AND ADDRESS OF THE PROPERTY OF	Later contacts to be of		*	٠,	1 .	Į.	í		l ;	; i		ŧ	1	- 1	- 1		Į.	i i	1			San H		- 1	- 1			į
- 1	ė.	LSP9A JSP9A	Total Course Library	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		ţ	1	ţ	-				17		-	1				-	SP198	North	N/W						·-
- 1	a	C460	1251425-32	-			ļ		ļ						32%E4			No. of the Lot				80000	CANNAG		annani.		mmery			
1		Canin	GIPARAL Man	ļ			ļ	ļ	į.,,						-							100	× 4.1	250	2.00		1			
- 1		DOMESTIC PLANTS	L DOLDSHIPS NO.			*	3	1	1		} i		1	- 8		- 1			i	!			180	1	- 1	- 1	- 1			}
- 1			Law out to as	·		·	}	ł	├				ercored	000000	34900 34900	 -		L BAY 5.00				Section 2	00000000 2014-003							
- 1		SCANGERSON MOVED	SAMPLINGS:	<u> </u>	1		<u> </u>		<u>.</u>	1				12		1_	18	4		i		100	245.00	Sec. 28:	1	1				<u>.</u>
- 1		Contract Con	Transcoppe		*	•		1	1	1					- 1	1	- 1		1		1				3.5	- 1				
-1		Exponence of all and a second	1 size cause as my	-	-	Arrenda Service		1								-		-Complete a		1	-			(Q)	2015			-4103 405		
- 1			CONTRACTOR	1					į	į	ł l			- 6			- 1			1	. 1		Name of			!				ļ
- 1		DEPTH YES ON VERHICLE	V600624824				1	I		1										L	1					1				Ĺ
- 1		DODGE CAPIN IT OF STREET VIOLENCES	, 64s 45k9 30 st.			- 4	1	L	1	1			. 1			. 1		N. Wat		1]				10 TV		1	[
- 1		CONTRACTOR SAMPLE STATE OF COLUMN STATE OF COL	THE YEAR OF THE		A			F	(100 34	1000	F					X. 3	4L 3		-					
- 1			1 por hade at or 1 pre pada 25	d	L-3	1	\$~~ ~~	+	f	h~~			h	15	umadi			******	f		h-~~		020 0000	ALL MAN	(C) (C) (C)					h
- 1		per unce to whole on the old in perchange	SECURE SOUTH				1. ^	I	1		Ŀ		1	!			L				i		ļ			i	1		l	
- 1		SOTETICA.	TO SERVICE STATE	1			1	L	1	1 "	1			0.0			3	U (0)				18	200	200	- 5				1	
- 1		BOOKER OF HE HE SEED.	1 00/ 2018 93/8	1				L							4					***	·				200					
- 1		ERFORM KYRODER PROS	A TO TAKE WE'VE	· 1	*	×	1	i	1	1				86		- 1		2.2	l				10/2		- 1	T.	-7		!	
- 1		PETRONS IN SATINGED	Large Carthy No. of	1 .	T	*	1	T	ł					- 1		- 3			1	1		20	1						T	
-1		PANCHS Y ANGENOUSE FAL	1 20/4/0425 12-96	1		4	į	4	*******		·j				92.							On Selection	- N	RESERVE WALL						
- 1			A service and Albert	4	L		<u> </u>	ļ	ļ		ļ									ļ	<u>i</u>				amentag.					L
- 1		A (AMAGEN DECEMBER)	SPORTSHIPS.	, × '			ł	1		1			i	į	1	- 1	- [1	1		1			- 1	- 1			ļ
- 1		CANCERNAL CHE ANNIA	T STATE FROM THE STATE OF	177	}	κ.	5	T							200	1	12				1	技术	8100	65.0	7	1			Ι	
- 1		SAME OF	I see value of his	<u> </u>		~~~		1	†	h			767 W	PROPERTY.	2 7 SE	[-	···	enerousyme Herritania		h				(RMSH	geografia.				 	
- 1		some isophilis many vivage	1 due 5050 10 17	·	* ····		ļ	t	 	,			********					HARMAN SA		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		000	200	100				~~~		
- 1		A STATE OF THE PROPERTY OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF T	11 2 cm 15 15 15 15 15 17 17 1	Secretary 1/4			ļ	ł		·	·			arrange.	348 ···	····		PER SERVICE SERVICES		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		100			and the			*****		·
		Agricultural and the second and the	ss:29within		4		i .	1	1	<i>!</i>	1 1		ĺĺ	- 69	95183	- 1	25		(1 !		Section 1	DESCRIPTION OF THE PARTY.	NEGOTO PAR	- 3	1	- 1		i	1

				A40	S EDAG				r::-:			100	77			X .	(77.7		F	1			-	8					1	7.51	1
A 300 C 53	SONT THOSE	System (Mail consider	ser#	Military	PRINTE	ALMO)	Party	70.10	745.d		-	10	Har.	~	299	***	4346		l ".	***	*	Cia	Cuar	*****	1 50					****	MAN P
Ü		PROTESTING OF MEDICAN WITH STAFF BUTCHERS	1 HEY DAME & 5 TE								-								****	1		-	1	in the	3	-					
8 0	ů,	ZONEO COM NUMBEL DE	THE THUMBER					ļ				į							. 	ļ	ļ	ļ	ļ	EGGEGG.	ļ	L.			ļ		
		NEW CALL CONTRACTORS REPRESENTED TO STANDARD FOR AND SERVICES FOR	Constitution and the	L	·		£	ļ			ļ	l		ļļ						<u> </u>		ļ	Į		§		ļ	L			
		Director and Control of the Control	countries.			^	<u></u>	L		1	ļ	<u>.</u>		<u> </u>	-	{			<u> </u>		-		<u> </u>		ļ	ļ	;				
ĸ	à i	CASTO ATTOMOTORS.	anathymian	L 3	F.			Ī		L	l	1						1	l			Į	1	Ę	i	L	i				
:	;	Stock to Mile House Courses	and the section of th	1 -	٧.	, N	1	L		i		1			300				Ł			1	1		L			i			
*	*	THE CONTRACT OF STREET	RECONDENSATION OF THE PERSON O	- 4	Δ.	и						1							I	L			1		1		****	L			
I	ė	FOR A KARES TO AND MAKE A MEDITED THE	75.00	2.											200				1									1			
7	- 1	PROSENCE THAT IS SOMEON ALCOHOLICAN	Charles and the second	À		*						1			1	1		,		1			1					1			
	,	BESSAL BURN	Commenting	"	4	>													-]	ļ.,,,,,,					7				
		Le recolog que enviliganç	Figure Names of City	×		_ ^	-	-		-				М	200		_		1-	}	-	 	 	1	1	-	;	_		1	
			The I was for the									j				***				f		ļ		5	Š		*****				
		2-(APPERING	Consequentes.				H	i				}					·	į	 -		ļ	ļ	ļ	11/2/22	ş	 		-		!i	
		Science (Management)	Centralization has					ļ		i	,	ŧ	100					ļ				ļ	į				Ļ	ļ			
. {		ALCO CALVED	Cabi (Sir, bridge Lyppy & Cabin 400 107				·	[ļ,i	ļ		į.,		ļļ		23.1	.,	ļ	ļ.,	Į <u> </u>	ļ		ļ	į	į		į	ļ			
		ESPECTACE CHARGE MARKETY.	THE LAND SECTION			×						.		ii					J			L	1	Ĺ		ļ	(4=========				,
		MARKET THE CALL STREET	DECEMBER 1			*	-	<u> </u>			İ	L		أسأ	8			<u></u>	1	L	L	<u> </u>		İ	<u>i_</u>	L.	<u> </u>	L	\Box		
1		appropriagrame, pranajen	Tara and services			٠,	×	l		1	1	ί.		1	ŧ			1	1	1		}	1	[ļ			!	1		
1		CANALL CARROLT WANT	questrudys				,					·						1	1	1	}	}	1	T	1					1	
		scancini percompantos	The value of the	× 1		1						}				e.			1	-		-	1	1	1		·	1			
	1	CANTRO N. WILLIAM S. C. O'C' AND COOK	3 years maybe 189 mg				1 :			1			300.00	m†	···· §			1	T	1					†····				m	}	
1	- ÷		Take book 2000	1 .			·×					i		łt			ļ		1			f	1	h	 	†					
	` '	(4) Nexurla su Memplandou adminis etc. fill enco	Same cases all a c		, <u>.</u>		 - :- -					}						ł	}	f	ļ		 	ļ	 			 			
		THE PERSONAL PROPERTY.	constanting	(i					ķ	ļ			ļ		·		·				
		oraches aproachioneous o the fertinese	poreto etire				}	<u> </u>			ļ	<u>. </u>				446.4		ļ			ļ	}	ļ	ļ	↓			<u></u>	L		
		N.066.97095	torahilator					Dracourium	CONTACTOR CONT	Carrier to	CONTRACT.	and the con-	2000	esmorth				ļ	ļ				ļ	Ļ	ļ		<u> </u>	ļ			
	1	358820.00005TUN		X			£	S	Sep. 3	2.0		3.00	6			3			Į		L		1		<u> </u>	L		 			
		JAROM SANWAS	unerthologia.	N			1		200				8.8		. 1				1	Ł.	i	f	1	t	l	l.		١		. 1	
o i		PROPERTY CONTROL OF THE PROPERTY OF THE PROPER	THE LATE CO.	1 2		× .	×	93.JB				85.20	200			X. V.			1	1	[ì	Į.,	1		(1	
		REALITOR STEE	SHOP THE SELVE	, ,					烈烈	總建	W.X	or sales Secret	(2° N			13.00			I				1		1						
		sincuntowers consistent	THE CALL OF AD IN			7.						1			- 1	43.3		1	1				-	100 S		T	}				
7		BELLACIATIA TRAKA	Mr. on Carlo and Carlo	5	*	- K	1	P-/min		1		*				6.38		***************************************	1	1	-	-	1	83		* ^~~					~~
2		AND PORT (CANA).	Heresteanes	1		,	t		1			f				1944		1	†	1	i	t	1	3350	i		2				
*		Marco de Iudo	Tary tip to so it				}	*********	***			 -		ļ	200000				-	<u> </u>		ļ	 	25° -(*******	~~~
		CERCITACY FAIR DATE - MINNS FEST	Constitution of the consti				Jacon 10	F				ģ		j				ļ	4	ļ.,		Ļ	ļ	SCORE 57			ļ	-	h		
			From Sales July			R		⊢	-		L	<u> </u>	:					ļ	1	ļ		<u> </u>		OC.	!	-	<u>.</u>	<u> </u>			
		(1000 toles), job jan 5 kilj (5 kilos prej 1944 til 1949 i 1940 kilos kilos	construction	A	*****		_ ~					ļ				300			ļ	ļ		L	<u></u>	2.5			t Savenne	1			
		on street and statements	They start down		*	и						1				XX			1	i			I	W.							
		CHARLES BETRATE CATHEFERS	Capper or angle Strong" Countilly subtan	Ψ.	9							3			- 1				1		1	}	1							1	
		CONTRACTOR LANCOGRAPHICA	1 der carte 37 or captable etpo			1	*												1	1	1			200	3					1	per rene
		DEBATE MATERIAL SECTION OF THE PROPERTY OF THE				****************	X							·	~~~		h	·	+	*****	racan		 				.		mrnn r		
	:	March Co.	AACHTONIAN	1								ļ		}}		Mary :		····	!	t	t	f	1			·					
		and the control of th	Correlate None	h		h	·	· · · · ·			ļ	ţ				100 m	vvl		į	ļ		ł	4	12216	j	}	ļ	· · ·			
			COCHECUTOR					ļ			ļ	-		ļļ		C.V.E			ļ	<u> </u>				AMIL AND	ļ		·	<u> </u>			
		AGENDA DE CORRUDO	The party of	1				ļ			ļ	Į		ļl				ļ	į	ļ		ļ	Į	300		ļ	ļ		ļi		
	1	AZHARAY TAKACIKIMI INJ ANSVADANA	COPPOSE TO BANK					L			L	<u>i </u>		<u>i</u>				i	1		L	1				_				1	
	1	STREET OF STREET STREET STREET		P		- 81	8				_	1			1	7		[1		[i	1	300			,	i			
		ENGAGE PORTANTS	Transport	У.		,	1	[T	Ţ		-				1	1	1		1	1	822	9	T	?				
1		SAMPLE	Statistically and have been seen of	1 7 7	a production of the field of		7 7 "		5003	Nº 4	NAME OF		18/19/2	t · · · · t	-				ţ	1	ţ ~~~~	† · · · · ·	t- ~		1	1000	ţ	· · · · ·			
1		r dudden haaveleten	rumatrakin Kimatrakin	1 .			1			100	100	2010	W 1107	t t				1	1	1	1	ŧ.	i			1					1
1		the many of the same or	The terms of the				1-6-		fry est	· long	Transiti Moved			Ì					į	į	ļ		1	43			٠٠	+			
1		000 1 200 1 12 1 12 1 12 1 12 1 12 1 12	Jack Mapane	1 × 1		٠.		·	100	San	16.03	100	30.34			910				<u> </u>	i			Shirt.	1	ì					

en independ	124 13 63 15 1	建设置通过 经产品等的 化	1 (1 (a) (a) (b) (b)	PHEC	LISTAN	14	10.5	200						-1				4. 77. 11.	•	2.00	1. 1.	176	100			600				100	100
	CMIT 6000	THY DE USO	MAR.	National Property	PRANT	TOPC.	PMTV.	** m	140-47	145	***	182	RG	C"	34	su.	*	CEL		18E	23	CPE1	C292	U363	sc		F.Rt	76	78	ELESIM	APP
		CENTRO DE A SOSTEMA AL DEMARRO LO	, box decir (00 to)			-	,				-	-		-	-	13830		*******	-		التحضا			Cionn's	-		-	Name of		منتند	
		READING COLLEGE CONTROL CONTRO	a southweek Typer raise 80 mg			× ×	*				}			·					ļ			- 1/4		ļ	•						
		the ser-Miller in bank like an of the of some balls for example from an index of commences who if it confirms	Characters	Dele-Morare	***	The Property of the	*				-	ļ				50.000					-			ļ			-				·
		WITEGO, AR	Secretary to			_ <u>^</u>	*				ļ			<u> </u>			_		L				ļ	-							
		E/ACADE IN SWITTER REPORT HER OF LIGHT CAN PROJECTES. CONTRACTOR	Courtmeter			2	; >	1		İ	1	ļ			-				ì	. 1			Ì	1	i			1			
		COMPRO OF TRANSPORTAÇÃO NAME O TRANSPADO	1 DO 1000 10 W	3		 	*					·							·			******	h		********			-			
		SACUM II PRIMA SAZIJAS	A Note of States and the	×		1	. ×	ļ			├ -								f				ļ								
i		CONTROL DE LO FLONDO TOUVOS DIOSAGO DE	* priz Coular 40'11'			 	·		<u></u>		├	 				TANKE.								 -							
		WHICH THEORY BUTTERON	Checkbolishs		×	1	ь.	1			1	l							ł					i	1			. [
		NEUCITISA PUBLICA	The pays of its															w.,	ļ							~, ., .,					
		M.SPO BRYCKIN	formulate				,	J		v 100 . 2								. nv	ļ						1						
		MUSEO OF STO	t per cook to or	* ×		×	. 8	1				i	l			A 3 (1975)]	L	Ì				i 	L					il		
		MUGGEROE ATER.	Total Sonte 60 cm				. 8					1							1												
		"BATML1	programme to part county for pro- producty orders	×		£		1			1	1							1				·								
		DOGUNE A DE A RIVES	S per page 60 rf	×		× ×					<u> </u>	ţ																			
		A JOHN JOHN MARKEDAL	t per made to or					ļ			ļ.,,			·~					ļ	~~~				F							
		**************************************	CONTRACTOR TO PE									ļ							ļ												
		MCMPAI SERTAL	Entrata de la composición dela composición de la composición de la composición de la composición de la composición dela composición de la composición de la composición de la composición de la composición de la composición de la composición de la composición de la composición de la composición de la composición de la composición de la composición de la composición de la	×	×	, Y			-		ļ	ļ							L				,								, www.
		CLEASE DESPRESA MANCHAS	Charleston	- 8	ĸ	2	· ×] :			1	1		1			-						i			1					
		CLNeDA HOSPITAL	FORGEFUREE		ж	À	×		!							32.00												_			_
ĺ		HOARGAL REGICHAL	S dow Kindle 50 IM	- 4	×	Α.	; »				_		-	1	$\overline{}$								_						\neg	_	_
		CASA CCEA	FORT CHES NO HT	,	~~~~~	7.		-	****	-	1	-	-verov			1000			 				ļ	*****	~~~				444		
			Constitutes 1 per cars 10 pm								ļ	ļ		ļ		992 G48			ļ												
	,	CASA FACA IT IM PA MEMORIE	Curstinates Form contributor	×				1				ļ		i.				,	Į										,		,
ů	2	Onthe relation news regardance reports	CONTRACTOR	, ,		×		1			1												<u>. </u>	_							<u>, </u>
1	Na.	UBNIED DE ISTOCHADON	Contracts to PF	*	1	ř.	. 8				į	1	Į	1	- 1		- 1		į.				į .			1			. 1		
7	ė	CENTRICES INTERMEDIALISM UNASANA	toponinestos	λ	ж	E	×				1			1										1	i						,
ě.	N. T	OW/ADESA I	* agr save agray	- 20		×	× ×	1			-	i	_	1										1		_			_	:	
1		28.5 (Mr.)	Lipet parts 32 m²	×		T.	· ^				ļ	 		ŀ≈÷										franco	******						
Ņ	ut.	ESTABLE DE GOMENTAN VIDENSMICOLD	SECONOMIA.			}-;-		ļ			ļ	ļ		ļ,		10 (A) (A) (A) (A) (A) (A) (A) (A) (A) (A)							ļ	├							
à	p D	SAFANON.	GNISH WATER			ļ	, h	L	L		ļ	ļ							Ļ	:			L	i		L					
	â	to mendate a subjective	is per gaste (it) val epinalis eden	¥ ×		P	. v	ļ			1	1		ئــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ			[Ĺ	!	1	L					
	ė.	8433%,2	2 plan value 30 m² come (-10,004		ж.	2	x					1							Ì								7				
		4 FRANCISCH ALDRESS CONTROLS	Carriages Street	3		E.	×				1	1							1												
		CONTRAL CO ALIENDADO PO SACALATANO	· per maga 90 er	×	× ×	1	χ.	1			 								<u> </u>												
		COMPACE STRACES OF CARGA	T per come tal un		ж.	7	******												ļ					 							
			Transport	-	<u> </u>	⊢ ∸		-	<u> </u>	-	1	!	-	-		24402	_	_	<u> </u>	\vdash		-	<u> </u>	-	-		9002230		-1	-	_
		A CHICKESTA	Coccesiones			1.					ļ	ļ	L			SA2			ļ	.,											·
		A MAR DE CENTRAL OF TRACES CONTROL	o providence solver			1-:					†	l		7					ļ					†							. 14.01
ĺ			Compander Compander								 	 				Abortic Bounds			-								-				_
1		RESPECTATION CITATION CO.	CONSTRUCTOR	×		X.) }.	_			↓		L			Sec. 1			ļ				ļ	ļ							
		UNICACI DESCRIPTIVA	sart-strategen Track range project	*			, x	L			L	L		(L	<u> </u>				Ĺ		i						_
ĺ		Over Eschero CR.9	List shield	×	_ ^	1.		1			<u>]</u>	ļ				W.W.							L								
		GERMAN PROVINCE ON	drive/rested	K	. e 1700-01-0		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1			1	L							[Loronand	or com	b
į		CAPATION DESCRIPTIONS	THE CASE OF ELLER	*		,		1				1		- 1											1						
		ALMOROA CORCOPTATO	t per gode 16 m	× ×			*			1	1	T ***		1					1	1	CACO-D G			10000	1				1	. 14.10	,
		CENTRE TETTS AN EARL MEANING	Charlenger	1 .		1	·×	1	,		1	i		1					†										7		
		CALIFORNIA DE VERTORA PROCESA PROCESA EN CALIFORNIA EN CALIFORNIA DE CALIFORNIA POR CALIFORNIA POR CALIFORNIA DE CALIFORNIA POR CALIFORNIA PO	2 proc sureus 30 m²	-		1				_	-	-		-		062.0	-			\vdash			-	+					-+	_	
			Controlled No.			ļ		Į	L		├ -	 	ļ	ļ					ļ			ļ	ļ								
		AGDANA DEL MAGNERO PUBLICA			٧.	×		1			ļ	<u> </u>		Li					ļ ,.				L	ļ							
		OF UNIA SILES CORRESPONDE PROPERTY	Corrosin Prev		и.	χ.		1		L	L	l						l	Ĺ			L	l	Ĺ	1				L		
		PALACSTARHACEAL	oper cade 25 or combinates	×	×	2	,	-		1	1	[1	~~~		-		1					1				-			
		PROSPORATE OF A PERSON	5 CH. S (BANK 27) (LF	2	×	1 7	; ×	1			 	1				200			1												,
		ARONODE	ngestryides kydy odyk 28 pr	j		ş		ł			}	1							}				f	 							
		-020/00/04	coerboutes			τ.	λ	1 .		1 3	5	1	1	1		24.5	- 1		ſ	. 1			5	1	1				لـــــا		_

ANEXO F

Tabla de Usos Condicionados.

EE VA		HAG DE VSO	OF TAN	PEQ	LICRE	J. 67	4(10)	HG.00			,,,	142			<u>. 1</u>	ÚE.	Ć8	ı,	iá		cis:		C151						autr 1
	DESTINO	HPO UE VOO	YES	RODUCT	2408	feuró	marry.	172.00	TILL U	146		1"	143	¢v.	OH.	 		"		14	2141	P.C.		žC.	A	<u> </u>	1		
		009800D	1 per casin 150 to*	X.	Х	X	N.		-	-	1																		
	BURPANIENTO	CENTRAL L'ET AGMERTON	1 por cada 75 m/ construidos	х	×	я	×											,								-		-	
ESUPAMENTO		CENTRO DE ACOMO	CONSTRUCTOR	×	X	3	Х											1											
		RELIEND DAMIERO	i por tako 75 m² konstruidos	×	х	x	Х																						
		CE MTENSSAD BA SA	n der dukta 3 empleadde y to directros	х	,	Х	Ä																		i,				
INDUSTRIAL	AKTEDOM	TENTRISADIMEN	i gor kines 2 emercados y/o directados	×	3	¥	×																		 				
		1	1 jeor daken 3 ernakkadon yilo directeon	х	Х	х	λ																						
		HOTELES CON DISH SERVICKS OF ALMENTOS	10 policasa Robbacon	×	×	×	×							2000	×														i
, H	ALGUANISES O TEMPORAL	MOTELES CON DISMISTRAVORO DE ALAMENTAS	1 10 pm cake hebleción	х	х	×	×																						
3 7 0		CASPESSANTO ARAO DAGAGOS ESLACIONES ALBERCA SUD CRITO ROUDIANO Y CESPANTO ALBERCA (COVO DE SENVIENO DE CONTRENA COVO DE SENVIENO DE	1 16 process halptagen	×	£	Х	×							A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH												Canadanie Canadanie			
0 f R 0	EIPLOTACIONEE SANCOS DE MATERIAL	DIGE OTAGEN DE BANCOS TE SA TERNA.		X	x	х															į					and commercial sections are sections and commercial sections and commercial sections are sections and commercial sections and commercial sections are sections and commercial sections and commercial sections are sections and commercial sections and commercial sections are sections and commercial sections and commercial sections are sections and commercial sections and commercial sections are sections and commercial sections are sections and commercial sections are sections and commercial sections are secti		8	
9 0 8	ANTÉNACI Y EBLEPOS DE TRANSMISION Y RETRANSMISION REMOTA DE SEÑALTS	JALESIALS Y ESLAMO DE STANSASSIN Y ROCKH KOMERKIN ESSANTA ZO IZSVALES	i gler sacar erigile ados y ko swamacoa	x	x	×												and commercial and the second and th					THE REAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PERSON ADDRESS OF THE PERSON AND ADDRESS OF THE PERSON ADDRESS OF THE PERSON ADDRESS OF THE PERSON ADDRESS OF T			and the second s			

^{1.08} UROS CONORODIA/ODE QUEDAN SULETODIA RESOLUCIONES DE LAS DEPENDIBILIDAD QUE SE OTANI ENEL RESUIS

NOTAL BLACK OF THE CONTINUENCY O

ANEXO G.

Plano que contiene la zona declarada Patrimonio así como la zona de Monumentos

