

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y FISONOMÍA DEL MUNICIPIO DE VALLE DE SANTIAGO, GUANAJUATO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Año CIV Tomo CLV	Guanajuato, Gto., a 14 de marzo del 2018	Número 53
---------------------	--	--------------

Segunda Parte

Presidencia Municipal – Valle de Santiago, Gto.

**Reglamento de Construcción y Fisonomía del Municipio de
Valle de Santiago, Guanajuato.**

36

El ciudadano Ingeniero Manuel Granados Guzmán, Presidente del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Valle de Santiago, Gto., a los habitantes del mismo hace saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que me honro presidir, de acuerdo a las facultades que son reservadas por los artículos 115 fracciones II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 106 y 117 fracción I Constitución Política para el Estado de Guanajuato; artículos 2, 76 fracción I inciso b), 236 y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en la Quincuagésima Primera Sesión Ordinaria de fecha 25 veinticinco de octubre de 2017 dos mil diecisiete, aprobó el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y FISONOMÍA DEL MUNICIPIO DE VALLE DE SANTIAGO, GUANAJUATO.

TÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO ÚNICO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Naturaleza y Objeto.

Artículo 1.- Este reglamento es de orden, utilidad e interés público para los habitantes del municipio de Valle de Santiago y tiene como objeto regular y normar las construcciones de obras públicas y privadas, así como la conservación, carácter y fisonomía de los Centros de Población del municipio.

Área de aplicación.

Artículo 2.- Este Reglamento tiene como área de aplicación el municipio de Valle de Santiago.

Disposiciones.

Artículo 3.- Quedan sujetos a las disposiciones de este Reglamento las intervenciones relacionadas con la construcción parcial y total de cualquier tipo de edificación incluyendo las obras preliminares, la demolición, la adaptación, mantenimiento, la remodelación y la reparación y/o restauración, que se lleve a cabo en cualquier inmueble y sus instalaciones, la colocación de postes, mallas, rejas, mojoneras o cualquier elemento físico delimitador, así como todo tipo de excavación, obras y colocación de instalaciones e infraestructura o mantenimiento que se lleven a cabo tanto en vías como en espacios públicos, así como también instalaciones aéreas y subterráneas.

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

Glosario de términos.

Artículo 4.- Para los fines de este reglamento se entiende por:

REGLAMENTO: Reglamento de Construcción y Fisonomía del Municipio de Valle de Santiago.

DIRECCIÓN DE OBRA PÚBLICA: Dirección de Obra Pública del Municipio de Valle de Santiago.

DIRECCIÓN: Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Valle de Santiago.

CONSEJO DE ASESORES.- Consejo integrado por miembros de la sociedad civil organizada especialistas en materia de arquitectura e ingeniería así como de los aspectos legales, que tendrá por objeto dictaminar en caso de obras relevantes, a criterio de la autoridad municipal, que tengan impacto tanto en una zona como en los centros de población

COMISIÓN CONSULTIVA: Comisión Consultiva para la admisión y sanción de los Peritos Supervisores y/o Directores Responsables de Obra.

INAH: Instituto Nacional de Antropología e Historia Delegación Guanajuato.

UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN (UMA).- Unidad o Unidades.

BITÁCORA: Documento físico en donde se establecen por parte del perito supervisor y del constructor lo relacionado con la supervisión y ejecución de la obra en atención a lo autorizado por la unidad municipal responsable.

IMAGEN URBANA: Conjunto de elementos físicos que determinan el carácter de una zona o centro de población que incluye perfil urbano, estilo arquitectónico, infraestructura, mobiliario, anuncios y cualquier elemento presente para determinar la forma de vida de la población y uso del espacio.

Este Reglamento y otras disposiciones.

Artículo 5.- Se debe cumplir con las disposiciones del presente reglamento así como las establecidas en otras normatividades aplicables en materia de protección civil, conservación del patrimonio, ecológica, accesibilidad y seguridad para las personas con capacidades diferentes, así como las técnicas específicas relacionadas con proyectos, construcciones e instalaciones tanto de ingeniería como de arquitectura ya sean públicas o privadas, debiendo diferenciar los requisitos para los permisos de obra atendiendo al tamaño y complejidad de la edificación, así como de su índice de riesgo que estas tengan en su uso y operación.

TÍTULO SEGUNDO

CAPÍTULO ÚNICO DE LA AUTORIDADES

Autoridades en este Reglamento.

Artículo 6.-Es autoridad en la aplicación de este reglamento:

- I. La Dirección de Desarrollo Urbano,
- II. Consejo de Asesores,
- III. Comisión Consultiva de Peritos Supervisores y/o directores responsables de obra.

Atribuciones de la Dirección de Desarrollo urbano.

Artículo 7.- La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio tendrá las siguientes atribuciones:

- I. La aplicación y vigilancia de las disposiciones de este reglamento;
- II. Fijar las normas técnicas a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios públicos y privados, incluyendo las vías y espacios públicos a fin de satisfacer las condiciones de seguridad, funcionalidad, comodidad, habitabilidad, estética e higiene conforme al reglamento y demás normatividad aplicable;
- III. Dictar las disposiciones especiales para proteger, vigilar y regular la arquitectura de los edificios nuevos y existentes, su carácter y estilo en atención a lo establecido en el permiso de uso de suelo, así como las demoliciones, ampliaciones, remodelaciones, restauraciones, mantenimiento o adaptaciones que se efectúen en las edificaciones ubicadas en el municipio, a fin de conservar el carácter y fisonomía de los centros de población;
- IV. Autorizar o negar los permisos de construcción de acuerdo a las disposiciones de este reglamento para las obras y/o instalaciones señaladas en el artículo 3;
- V. Inspeccionar las construcciones o las instalaciones públicas o privadas que se ejecuten en el Municipio de Valle de Santiago y los centros de población de su municipio, en proceso o terminadas, para certificar la observancia de este reglamento;
- VI. Dictar disposiciones administrativas en relación a edificios con riesgo en su estabilidad estructural;
- VII. Ordenar la ejecución de demoliciones a los propietarios y/o poseedores de obras o inmuebles edificados o en proceso, tanto públicos como privados, en los casos previstos por este reglamento, así como establecer las sanciones económicas por tales motivos;
- VIII. Solicitar al área operativa de la administración municipal la ejecución de demolición u otras, ordenadas por violaciones al reglamento y que no se hagan en el plazo fijado, con cargo a los infractores y/o propietarios;

- IX. Autorizar o negar de acuerdo con el reglamento, la certificación de terminación de obra de las licencias o autorizaciones expedidas, ya sea una construcción, una estructura o una instalación;
- X. Calificar las cuotas que deberán pagarse por derechos de licencia, de acuerdo a las tarifas contenidas en la Ley de Ingresos Municipal o Disposiciones Administrativas;
- XI. Proponer al H. Ayuntamiento los estudios para mantener actualizado el presente reglamento y la normatividad aplicable que para el buen ejercicio de sus facultades;
- XII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones al presente reglamento; ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas y su desalojo en los casos previstos por el mismo;
- XIII. Utilizar la fuerza pública cuando sea necesario para hacer cumplir sus determinaciones;
- XIV. Llevar registro clasificado y un control de peritos supervisores, los cuales quedarán sujetos a este reglamento y demás normatividad aplicable en la materia;
- XV. Negar el uso de un edificio, estructura o instalación cuando no garanticen los índices de seguridad;
- XVI. Determinar la ampliación de requisitos en obras o instalaciones especiales cuya complejidad y tamaño, uso u operación requieran de estudios, cálculos o materiales especiales para su correcta ejecución;
- XVII. Determinar la ampliación de requisitos para la ubicación de anuncios, toldos, espectaculares, pantallas luminosas, pizarrones de leds o mobiliario urbano en vías o espacios públicos;
- XVIII. Convocar al Consejo de Asesores, cuando a su juicio considere necesario tratándose de obras relevantes;
- XIX. Convocar a la Comisión Consultiva de Peritos Supervisores y/o Directores Responsables de Obra por lo menos dos veces al año; y
- XX. Las demás que le confieran las leyes y reglamentos vigentes.

Integración del Consejo de Asesores.

Artículo 8.- El Consejo municipal de asesores estará conformado por los siguientes miembros, quienes tendrán los siguientes cargos:

- I. Presidente Municipal, quien fungirá como presidente del Consejo.
- II. El Director de Desarrollo Urbano, quien fungirá como Secretario Técnico.
- III. El Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, vocal.
- IV. Un representante del Colegio de Arquitectos, vocal
- V. Un representante del Colegio de Ingenieros, vocal.
- VI. Un abogado con conocimientos de administración pública o representante del Colegio de Notarios o Abogados del Municipio, vocal.

Para a cada propietario deberá designarse un suplente. Se establece que los cargos de Consejero son honoríficos y hasta la terminación de la Administración Pública en funciones.

Atribuciones del Consejo.

Artículo 9.- Tratándose de obras, instalaciones relevantes, así como de colocación de mobiliario de impacto significativo en la imagen urbana o movilidad en vías o espacios públicos, a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano, se presentará el proyecto ante el Consejo para que éste lo estudie y analice a fin de que establezca una opinión sustentada técnica y jurídica, para lo cual:

- I. En el caso de que se involucren elementos o valores de carácter patrimonial histórico cultural, y una vez declarados y observados los procesos legales correspondientes, es necesario que a la reunión del Consejo asista un representante del Instituto Nacional de Antropología e Historia de la Delegación Guanajuato.
- II. En el caso de que el Consejo solicite datos adicionales, podrá llamar al interesado a través del Secretario Técnico, con por lo menos 24 horas de anticipación para presentar sus argumentos y lo a que su interés convenga ante el Consejo, a fin de que este cuente con la información adecuada y suficiente para tomar su decisión.
- III. El consejo a través del Secretario Técnico, comunicará la opinión del Consejo al interesado en un plazo máximo de 15 días hábiles, contando a partir de la fecha en que se haya efectuado la sesión.
- IV. El consejo se reunirá cuando menos dos veces al año en el lugar que establezca la convocatoria y bajo la dirección del presidente del Consejo, la opinión del consejo se tomará por mayoría de votos, requiriéndose la presencia de cuando menos cuatro consejeros para que las sesiones sean válidas; en el caso en que no exista quorum en dos convocatorias consecutivas, se tendrá que omitir la opinión del Consejo y la resolución se dará solamente a criterio de la Dirección.
- V. La ausencia injustificada a más de tres sesiones por parte de algún vocal, motivara su remoción y se nombrará de inmediato al suplente como titular, nombrando posteriormente a un nuevo suplente.

- VI. El director de Desarrollo Urbano será el encargado como Secretario Técnico, de convocar al Consejo y asistir a las reuniones para proporcionar la información y la documentación del caso, levantando un acta sucinta de los acuerdos tomados para la opinión.
- VII. En caso de empate, el presidente del consejo tendrá voto de calidad,

Derechos de terceros.

Artículo 10.- Los permisos que expida la dirección de acuerdo a este reglamento, dejaran siempre a salvo los derechos de terceros para que los hagan valer ante las instancias correspondientes.

Comisión Consultiva de Peritos Supervisores.

Artículo 11.- El Honorable Ayuntamiento designará una Comisión Consultiva que se encargará de admitir y sancionar, en su caso, a los Peritos Supervisores y/o Directores Responsables de Obra, la cual estará integrada por cinco miembros:

- I. El Director de Desarrollo Urbano;
- II. Dos miembros del Colegio de Ingenieros del Municipio; y
- III. Dos miembros del Colegio de Arquitectos del Municipio.

Cada representante tendrá un suplente, quienes también deberán estar registrados como peritos supervisores y/o directores de obra responsables, a excepción del Director de Desarrollo Urbano.

Los cargos de los representantes de la Comisión serán Presidente, Secretario y Vocales, debiendo recaer los cargos de Secretario y Presidente en representantes de las asociaciones civiles antes mencionadas.

El Honorable Ayuntamiento solicitará, cada tres años, a los Colegios que estén debidamente registrados ante la Dirección General de Profesiones y Servicios Escolares de la Secretaría de Educación de Guanajuato, una propuesta con los nombres de seis candidatos a representarlos.

Los candidatos nombrados por los colegios deberán tener un mínimo de diez años en el ejercicio profesional.

De los candidatos propuestos, el Honorable Ayuntamiento elegirá a los representantes propietarios y suplentes.

Funcionamiento de la Comisión Consultiva.

Artículo 12.- La Comisión Consultiva se sujetará a lo siguiente:

- I. Las sesiones serán válidas cuando exista quorum, es decir la mitad más de uno de los consejeros.
- II. Las sesiones ordinarias serán en los meses de febrero y junio, pudiendo realizarse sesiones extraordinarias a iniciativa de la Dirección y serán convocadas por el Secretario de la Comisión, con una semana mínimo de anticipación.

De las atribuciones de la Comisión Consultiva.

Artículo 13.- Atribuciones de la Comisión Consultiva serán:

- I.Verificar y dictaminar sobre la admisión de los solicitantes, habiendo cubierto los requisitos para este objetivo, de acuerdo a lo que marca el presente reglamento;
- II.Dictaminar sobre las sanciones a que se harán acreedores los peritos supervisores y/o directores responsables de obra por violaciones reiteradas al presente reglamento, a instancia del director o de cualquier miembro de la comisión. El dictamen al que llegue la comisión consultiva, en ambos casos, será ejecutado a través de la Dirección; e
- III.Informar a los colegios de aquellos casos que hayan sido sancionados.

De las obligaciones de la Comisión Consultiva.

Artículo 14.- De las obligaciones de la Comisión Consultiva.

- I. Notificar por escrito, a través de la Dirección al Perito Supervisor y/o Director Responsable De Obra cuando se determine que haya ocurrido en alguna falta que amerite sanción, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, contados a partir de la fecha de la resolución;
- II. Emitir la clasificación del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra de acuerdo a lo que se establece en el presente reglamento;
- III. Asentar en un acta las resoluciones de los asuntos analizados en las reuniones, entregando copia a cada uno de los asistentes;
- IV. Al término del período de cada representante, éste deberá entregar informe, anexando relación y copia de las actas levantadas durante el ejercicio de esta función al colegio de profesionistas respectivo; y,
- V. Los representantes de los colegios de profesionistas involucrados deberán hacer del conocimiento de éstos los acuerdos tomados.

TÍTULO TERCERO
CAPÍTULO ÚNICO
DE LAS FUNCIONES DE LOS PERITOS SUPERVISORES Y/O DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

Funciones de los Peritos Supervisores.

Artículo 15.- El Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra es la persona física profesionista en las ramas de arquitectura, urbanismo, ingeniero civil o ingeniero arquitecto afines al proyecto u obra objeto de la supervisión, quienes fungen como auxiliares de las autoridades municipales en la verificación de las obras de construcción, urbanización y edificación, con el propósito de que estas se ejecuten de acuerdo a los proyectos y especificaciones aprobadas por la Dirección, a la que rendirán periódicamente informes correspondientes a su función y notificarán las incidencias o modificaciones que detecten con motivo del ejercicio de la misma.

La calidad del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra, se adquiere con el registro de la persona física, ante la Dirección de Desarrollo Urbano, previa aceptación de la Comisión Consultiva.

Requisitos para obtener el registro de Perito Supervisor.

Artículo 16.- Los requisitos para obtener el registro de Perito Supervisor y/o Director Responsable de obra:

- I. Solicitud por escrito.
- II. Contar con título profesional de Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Arquitecto y cedula profesional, con por lo menos tres años de ejercicio profesional en el área de la construcción.
- III. Acreditar la nacionalidad mexicana o la autorización y certificación de la autoridad competente en caso de ser extranjero, para poder ejercer en el país.
- IV. Presentar currículum vitae, donde se establezcan los trabajos ejecutados hasta la fecha de su presentación, especialidades profesionales, etc.
- V. Estar acreditado en el municipio de Valle de Santiago, cuando menos con tres años anteriores a la solicitud de inscripción al padrón del peritos supervisores y/o directores responsables de obra.
- VI. Pagar los derechos correspondientes a la Tesorería Municipal, en caso de ser procedente su registro o refrendo anual.
- VII. Acreditar el conocimiento del presente reglamento, así como de las leyes y reglamentos afines por medio de un curso de inducción o examen escrito que calificará la Dirección.
- VIII. Tener reconocida buena conducta y honorabilidad.

Clasificación de los peritos supervisores.

Artículo 17.- La comisión consultiva procederá a clasificar a los Peritos Supervisores y/o Directores Responsables de obra conforme al siguiente criterio:

- I. De tres a cinco años de ejercicio profesional en el ámbito de la construcción, Director Responsable de Obra "C";
- II. De seis años a nueve años de ejercicio profesional en el ámbito de la construcción, Director Responsable de Obra "B"; y
- III. De diez años en adelante de ejercicio profesional en el ámbito de la construcción, Director Responsable de Obra "A".

La clasificación anterior sólo será válida en la medida en que el Peritos Supervisores y/o Directores Responsables de obra acredite ante la comisión consultiva un ejercicio profesional constante en el ámbito de la construcción y refrende su registro anualmente de acuerdo a este reglamento.

La Comisión Consultiva anualmente o cuando le sea solicitado por escrito y dentro de la siguiente reunión calendarizada, deberá revisar el registro de los Peritos Supervisores y/o Directores Responsables de obra, rectificando o ratificando su clasificación con base en su Currículum Vitae actualizado.

Dependiendo de la complejidad de la obra, la Dirección autorizará o rechazará la intervención del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra que haya solicitado su responsiva profesional para dicha obra.

Responsiva profesional del perito supervisor.

Artículo 18.- Para los efectos de este reglamento se entiende que un Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra otorgará su responsiva profesional cuando:

- I. Suscriba una solicitud de licencia de construcción, demolición, ampliación, restauración, remodelación, adaptación, adecuación, modificación, reconstrucción o colocación de estructuras especiales; (chechar corresponda con las tipologías de intervención)

- II. Avale con su firma autógrafo un estudio de carácter arquitectónico, estructural o de instalaciones que haya sido realizado por otro profesionista
- III. Suscriba un dictamen de estabilidad y/o seguridad estructural de un inmueble existente;
- IV. Acepte la responsabilidad de la ejecución de una obra; o bien,
- V. Tome a su cargo la conservación o mantenimiento de un inmueble.

Cambio de perito supervisor.

Artículo 19.- Cuando un Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra no pueda seguir realizando aquella obra para la cual haya obtenido licencia de construcción y otorgado su responsiva, previa notificación y aceptación del sustituto por parte de la Dirección, podrá ser relevado por otro perito supervisor y/o Director Responsable de Obra vigente de entre los registrados, previa propuesta del propietario de la obra.

Obligaciones del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra.

Artículo 20.- Los Peritos Supervisores y/o Directores Responsables de Obra, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Será el encargado de la buena ejecución de la obra y que ésta se apegue al proyecto autorizado por la Dirección además, deberá:
 - a. Asegurar la protección y carácter de la fisonomía de los centros de población del municipio, incluyendo la cabecera municipal, sobre todo, cuando las características de la obra así lo requieran, especialmente en inmuebles de carácter relevante según la Ley Federal Sobre Monumentos y Sitios Arqueológicos, Artísticos e Históricos, por lo que se deberá notificar a la Dirección cualquier modificación substancial que afecte a la fisonomía, estructura y/o seguridad de la obra en proceso antes de llevarse a cabo;
 - b. Dirigir o vigilar la obra atendiendo este Reglamento y conforme al proyecto aprobado por la Dirección;
 - c. Responder por cualquier violación a las disposiciones del reglamento y de las licencias autorizadas;
 - d. Colocar en un lugar visible de la obra un letrero que contenga el número de registro del perito supervisor y/o director responsable de obra, el número de licencia de obra, y vigencia de la obra la misma.
 - e. Vigilar que las obras para las que obtuvo licencia queden debidamente aplanadas y/o pintadas en sus fachadas exteriores y las que se puedan percibir desde el exterior, aún en aquellas que por cualquier motivo sean suspendidas en el proceso de construcción, así como ocultar tinacos, tanques de gas estacionarios, transformadores eléctricos y cualquiera otra instalación de servicios de los que queden especificados en la licencia correspondiente;
 - f. El Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra deberá visitar la obra en todas las etapas del proceso de construcción y asentar en la bitácora la información que le sea atribuible de acuerdo a lo señalado en el artículo 23 del presente reglamento;
 - g. Deberán llevar Bitácora proporcionada por la Dirección, o en su caso, aprobada por la misma, bajo la estricta responsabilidad del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra de la construcción en proceso, el cual deberá anotar las etapas y sistemas constructivos utilizados durante el proceso de la obra. La pérdida de la bitácora o la no actualización de la misma, será motivo de una sanción para Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra. Esta bitácora deberá de permanecer en la obra, para su observancia por parte del personal de inspección de la Dirección;
 - h. En el caso de que la persona contratada para la ejecución de obra pública sea a la vez Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra quedará obligado a realizar por lo menos una visita semanal al sitio de la obra, en su calidad de Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra ,dejando constancia de ello en la bitácora de obra donde se reflejen sus obligaciones como tal;
 - i. Realizar de manera personal los trámites en los que esté otorgando su responsiva;
 - j. Tramitar para todas las obras que realice, las licencias correspondientes;
 - k. Informar a la Dirección cualquier anomalía que observe en la obra, en caso de que el propietario haga caso omiso de sus indicaciones; y,
 - l. Tramitar el aviso de suspensión temporal o de terminación de obra.

De los derechos del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra

Artículo 21.- El Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra, podrá interponer el recurso de inconformidad respecto de las disposiciones y ordenamientos de la autoridad, presentando dicha inconformidad debidamente fundada, en un plazo no mayor de 10 días hábiles siguientes a la fecha en que haya ocurrido el acto, o se tenga conocimiento del mismo, o bien haya surtido efecto la notificación de la resolución que se impugna, y conforme a lo establecido en el capítulo respectivo de este reglamento.

Terminación de las funciones del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra.

Artículo 22.- Las funciones del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra en aquellas obras para las que haya dado su responsiva profesional terminarán:

- I. Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono temporal o retiro del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra. En este caso, previo aviso del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra a la Dirección de su retiro, suspensión o terminación de la obra, deberá levantar un acta asentando en detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por una persona designada por la Dirección, por el Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra y/o por el director sustituto, según sea el caso, así como por el propietario de la obra;
- II. El cambio de Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir;
- III. La Dirección ordenará la suspensión de la obra cuando el Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra no haya refrendado su condición como tal en los términos del presente reglamento, quedando al propietario de la obra el derecho y obligación de nombrar a un nuevo Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra para continuar; y,
- IV. La autorización del Municipio para ocupar la obra no exime al Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra de su responsabilidad de carácter civil o administrativo que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva profesional, en tanto no se cumpla con lo dispuesto en el presente reglamento.

Bitácora de Obra.

Artículo 23.- La Bitácora deberá contener los siguientes datos:

- I. Tipo de obra y su ubicación;
- II. Nombre del propietario de la obra;
- III. Nombre, número de registro y firma del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra
- IV. La fecha de visita del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra, así como las observaciones relevantes en cuanto al avance de la obra, los procedimientos constructivos y materiales utilizados en la construcción, ya sean de obra negra o acabados;
- V. Cualquier incidente o accidente que se suscite o se derive de las propias labores de construcción; y,
- VI. Cualquier otra observación que a juicio del Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra, de los correspondientes o del propietario, deba asentarse en la bitácora.

Sanciones del perito supervisor.

Artículo 24.- La Dirección, previa opinión de la Comisión Consultiva suspenderá a los Peritos Supervisores y/o Directores Responsables de Obra en cualquiera de los siguientes casos:

- I. Cuando haya obtenido su registro proporcionando datos falsos;
- II. Cuando dolosamente presente documentos falsos, erróneos o información equivocada o incompleta en las solicitudes de las licencias de obra, o en los anexos si los hay;
- III. Cuando a juicio de la comisión consultiva no cumpla sus obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva;
- IV. Cuando haya reincidido en violaciones al presente reglamento.

La suspensión se decretará por un mínimo de tres meses y un máximo de seis meses.

En casos graves (falla de cimentación, falla de estructura, poner en riesgo a personas y bienes, en caso de que la falla provoque a bienes y personas) podrá ser cancelado su registro y el sancionado deberá subsanar las irregularidades en que se haya incurrido.

Refrendo de los peritos supervisores.

Artículo 25.- Para obtener su refrendo anual, conforme al ejercicio fiscal, el Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra interesado, deberá acudir a la Dirección y cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito;
- II. Reporte de las obras en que ha dado su responsiva incluyendo el avance de las mismas;
- III. Acreditar su conocimiento y dominio de las leyes y reglamentos en la materia, exhibiendo constancias de asistencia a curso;
- IV. Presentar Currículum Vitae actualizado;
- V. Presentar como mínimo dos constancias de capacitación del año anterior, acordes al ejercicio profesional de acuerdo a su especialidad, en la materia o en su caso asistiendo a un curso de capacitación; y
- VI. Realizar el pago de derechos correspondiente.

Obligaciones de los propietarios.

Artículo 26.- El propietario o poseedor del inmueble tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Contar con los servicios de un Perito Supervisor y/o Director Responsable De Obra, según sea el caso y la necesidad de la obra para la que se solicite la licencia.
- II. Firmar los planos del proyecto junto con el Perito Supervisor y/o Director Responsable De Obra.
- III. Responder solidariamente con el Perito Supervisor y/o Director Responsable De Obra.

Restricciones especiales.

Artículo 27.- La Dirección exigirá el cumplimiento de las restricciones especiales, ya sea porque estén contenidas en los programas de ordenamiento territorial, en el atlas de riesgo, en los programas de protección civil, o porque resulten de la aplicación de las disposiciones jurídicas concurrentes, las cuales estarán contenidas en la constancia de uso de suelo o impacto ambiental en su caso, y deberán ser atendidas en el momento de autorizar el permiso de construcción en los siguientes casos:

- I. Zona de Riesgo: La Dirección determinará conforme al Atlas de Riesgo, las zonas sujetas a diversos agentes de riesgo, naturales y causados por el hombre, tales como derrumbes, deslizamientos, fallas, inundaciones, conflagraciones, explosivos y otras. En cada zona se determinarán las subzonas donde el riesgo menor permita cierto uso y construcciones, bajo condiciones específicas de vulnerabilidad;
- II. Prevenciones junto a servicios subterráneos: La Dirección determinará las zonas de protección a lo largo de servicios subterráneos tales como Viaductos, pasos a desnivel inferior, ductos de infraestructura primaria e instalaciones similares dentro de cuyos límites sólo puedan realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras relacionadas con estos servicios. La Dirección señalará las obras de protección que sea necesario realizar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados; y,
- III. Demoliciones e intervenciones en Monumentos y/o inmuebles catalogados con valor histórico a los que refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos (o aquellos que hayan sido determinados por la Legislación Estatal o el Reglamento Municipal en materia de conservación del Patrimonio Cultural) sólo podrán ejecutarse demoliciones, construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, incluyendo anuncios, previa opinión del "INAH" y permiso de la Dirección.

TÍTULO CUARTO

CAPÍTULO PRIMERO DE LA VÍA PÚBLICA Y ESPACIOS DE USO COMÚN

Vías Públicas y espacios de uso común.

Artículo 28.- Vía pública y espacio de uso común que por disposición de Ley o de la autoridad administrativa se encuentran destinados al libre tránsito de conformidad con lo señalado en las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para tal fin. Característica propia de la vía pública es el servicio para la aireación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limitan, o bien, para dar acceso a los predios colindantes, así como para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Destino de las vías públicas y áreas de uso común.

Artículo 29.- Las vías públicas y los demás bienes de uso común destinados a un servicio público son bienes de dominio público del Municipio.

Condiciones de las vías públicas.

Artículo 30.- Las vías públicas son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y por lo tanto, no podrán constituirse sobre ellas hipotecas, embargos, usos, usufructos, ni servidumbre en beneficio de una persona determinada en los términos del Derecho Común.

Los derechos de tránsito, iluminación, aireación, accesos, rampas y otros semejantes al destino de las vías públicas, se regirán por las leyes y reglamentos aplicables en la materia.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS PERMISOS Y CONCESIONES

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

Artículo 31.- Los permisos o concesiones que la autoridad competente otorga para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualquier otro espacio de uso común destinado a un servicio público, no crean sobre éstos, ni a favor del permisionario o concesionario, ningún derecho real o posesorio. Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales, y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados, o con perjuicio en general de cualquiera de los fines a que estén destinados las vías públicas o bienes mencionados.

Permisos y autorizaciones para intervención y ocupación de vías públicas.

Artículo 32.- Se requiere autorización expresa del Municipio a través de la Dirección para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o construcciones provisionales. (Torres, apuntalamientos, excavaciones, carga y descarga de materiales de construcción y/o escombro, etc.);
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras o guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir instalaciones subterráneas;
- V. Efectuar labores de mantenimiento en las instalaciones aéreas o subterráneas; y,
- VI. Para extensiones de los comercios de venta de alimentos y bebidas.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las acciones correspondientes para reparar o mejorar el estado original o el pago de su importe cuando el Municipio las realice.

Daños a personas o bienes de terceros.

Artículo 33.- Para la ejecución de obras en vía o espacio público o en predio de propiedad privada, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar daños o perjuicios a personas o bienes de terceros, en caso de daño procederá el afectado conforme a Derecho.

Delimitación de predios.

Artículo 34.- Los propietarios de los predios en el municipio tendrán la obligación de delimitarlos o bardearlos con la vía pública, aunque estos se encuentren baldíos, de lo contrario se harán acreedores a una sanción administrativa.

Obligaciones de los propietarios en obras suspendidas.

Artículo 35.- Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por más de 30 días, estarán obligados a limitar sus predios colindantes con la vía pública, de la siguiente manera:

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

Autorizaciones de la Dirección en vía pública.

Artículo 36.- La Dirección no autorizará a particulares el uso de la vía pública en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción tanto en forma aérea como Subterránea sin contar con el permiso correspondiente.
- II. Usar las vías públicas para establecer puestos comerciales de cualquier clase que sea, o usarlos con fines conexos a alguna negociación, salvo que cuente con permiso o concesión expresa para tal fin emitido por la autoridad competente.
- III. Colocar postes y kioscos para fines de publicidad, instalar aparatos o botes de basura, así como elementos que incluyan señalamientos de tránsito y postes de instalaciones aéreas o cualquier otro objeto que interrumpan o entorpezca el libre tránsito en arroyos y aceras.
- IV. Para otras actividades o fines que ocasionen molestias a la población, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- V. Para conducir líquidos por su superficie;
- VI. Para depósito de basura y otros desechos; y,
- VII. Para aquellos otros fines que el Municipio considere contrarios al interés público.

Daños a los servicios y vías públicas y áreas de uso común.

Artículo 37.- Cuando por la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objetos o sustancias, o por cualquier causa se produzcan daños a cualquier servicio público, obras o instalaciones pertenecientes al Municipio, que existan en una vía pública o algún otro inmueble de uso común o destinado al servicio público, la reparación inmediata de los daños será por cuenta del propietario de la cosa que los haya causado.

Si el daño se causa al hacerse uso de una concesión o un permiso de cualquier naturaleza que haya otorgado el Municipio, podrá suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado.

Autorizaciones para ocupar la vía pública con elementos de construcción.

Artículo 38.- Para ocupar la vía pública en cualquier aspecto de la construcción de una obra, ya sea pública o privada, se requiere autorización y opinión técnica de la Dirección.

Periodos de ocupación de vía pública.

Artículo 39.- Toda persona que ocupe la vía pública con materiales de construcción obras o instalaciones, estará obligada a retirarlas o cambiarlas de lugar por su exclusiva cuenta cuando dirección administrativa responsable lo requiera en el ámbito de sus competencias.

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

Disposiciones para voladizos y salientes en fachada.

Artículo 40.- Los materiales y los escombros podrán colocarse en la vía pública el tiempo mínimo necesario para las maniobras de introducción y extracción del predio, dejando a criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal el área que podrá ocuparse para estos fines, cuidando que invariablemente quede expedito el tránsito de peatones auxiliándose con tapiales, según se especifica en el capítulo respectivo de este reglamento.

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

Drenaje de techos, balcones y voladizos.

Artículo 41.- Los techos, balcones, voladizos y en general cualquier saliente, deberán drenarse de forma oculta, sin colocar tubería aparente, de manera que se evite la caída libre del agua o en forma de escurrimiento sobre la acera, salvo en caso justificado ante la Dirección Desarrollo Urbano Municipal.

Invasión de la vía pública.

Artículo 42.- El que invada la vía pública con construcciones o instalaciones aéreas o subterráneas estará obligado a retirarlas. En caso de que las instalaciones o construcciones se hayan ejecutado antes de la vigencia de este reglamento, se podrá regularizar su situación, pero la ocupación se considerará transitoria y deberá retirarse cuando lo ordene la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Intervención de la vía pública por fuerza mayor.

Artículo 43.- En caso de fuerza mayor, las empresas del servicio público, podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero están obligadas a dar aviso y solicitar la autorización correspondiente de la Dirección en un plazo de tres días, a partir de la fecha en que se inicien dichas obras.

Cuando el Municipio tenga necesidad de remover o retirar dichas obras, no estará obligado a pagar indemnización alguna, y el costo del retiro será a cargo de la empresa o particular correspondiente.

Recuperación de la posesión de la vía pública.

Artículo 44.- La Dirección dictará las medidas administrativas necesarias para mantener, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinado a un servicio público del Municipio, así como remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la reglamentación respectiva.

Permisos para cerrar la vía pública.

Artículo 45.- No se permite la colocación de elementos para cerrar vialidad al público ni con la finalidad de apartar estacionamiento, a excepción de que cuenten con permiso por la Dirección y sólo por causa justificada y siempre por un tiempo corto o provisional.

CAPÍTULO TERCERO MANIOBRAS EN LA VÍA PÚBLICA

Horarios para maniobras en vía pública.

Artículo 46.- Las obras públicas o privadas que de alguna manera obstruyan el libre tránsito de vehículos o de peatones en las vías públicas, deberán ser programadas para su ejecución dentro del horario de tránsito mínimo.

Disposiciones para carga y descarga de materiales.

Artículo 47.- Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública durante los horarios que fije la Dirección y/o la autoridad competente en materia de vialidad, y con arreglo en lo que disponga al efecto la reglamentación respectiva.

Señalización para materiales de construcción en vía pública.

Artículo 48.- Los escombros, las excavaciones y cualquier elemento que impida u obstaculice el tránsito en la vía pública, originado por obras públicas o privadas, será señalado adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día, y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

Autorización de rampas en guarniciones.

Artículo 49.- Las rampas que se realicen en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos a los predios no deberán entorpecer el paso ni causar molestias a los peatones, la Dirección podrá prohibirlas y ordenar el uso de rampas móviles.

Autorización para ruptura de pavimentos en vía pública.

Artículo 50.- La ruptura de pavimento o banquetas de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas, requerirá autorización previa de la Dirección, quien dictará en cada caso las condiciones bajo las cuales las conceda; el solicitante estará obligado a la reconstrucción correspondiente con las mismas características de material y acabado existentes antes de la ruptura, o el pago que se derive de la reparación correspondiente.

Medidas de seguridad de obras en vía pública.

Artículo 51.- Siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ella, se aplicarán las medidas de seguridad necesarias para evitar daños o perjuicios a las instalaciones, a los trabajadores y/o a terceros.

**CAPÍTULO CUARTO
INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA.**

Ubicación de instalaciones subterráneas en vía pública.

Artículo 52.- Las instalaciones subterráneas, los servicios públicos de telefonía, redes de datos, televisión por cable, alumbrado, energía eléctrica, gas, semáforos y cualquier otra, deberán localizarse preferentemente a lo largo de las aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán estar por lo menos a 0.50 metros del alineamiento oficial de los predios colindantes.

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

Ubicación de instalaciones aéreas en vía pública.

Artículo 53.- Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para tal efecto. Dichos postes se localizarán dentro de la acera a una distancia mínima de 0.20 metros respecto del borde interno de la guarnición, cuando el ancho de la acera lo permita.

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

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

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

Altura de las instalaciones sobre nivel de acera.

Artículo 54.- Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usan para ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50 metros de altura sobre el nivel de la acera.

Identificación de instalaciones.

Artículo 55.- Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por el organismo operador o dependencia que los coloca, con señales que apruebe el Municipio a través de la Dirección.

Mantenimiento de las instalaciones.

Artículo 56.- Los propietarios de postes o instalaciones colocados en la vía pública están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

Retiro de las instalaciones.

Artículo 57.- El Municipio a través de la Dirección, podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones a cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad, se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que así lo requiera.

Si no lo hiciera dentro del plazo que se les fije, el propio Municipio lo ejecutará a costa de dichos propietarios.

No se permitirá colocar postes o instalaciones en las aceras cuando con ellos se impida la entrada a un predio. Si el acceso al predio se construye estando ya colocado el poste o la instalación, deberán ser cambiados del lugar por el propietario de los mismos, pero los gastos en que se incurran serán por cuenta del propietario del predio.

De igual manera estarán limitadas las rampas y las escaleras para acceso a predios, las cuales deberán realizarse dentro de los límites del propio predio y solo por excepción se podrá permitir una extensión de aquellas hacia la vía pública, siempre que no invadan el arroyo de la calle y que a juicio de la Dirección no constituyan un obstáculo para el transito seguro de vehículos y peatones.

CAPÍTULO QUINTO TAPIALES

Tipos de tapiales.

Artículo 58.- Los tapiales, de acuerdo con la obra que se lleve a cabo, podrán ser de los siguientes tipos y siempre serán provisionales:

- I. **De Barrera:** cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintados y tendrán leyendas de "precaución";
- II. **De Marquesina:** Cuando los trabajos se ejecuten a más de 1 metro de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la vía pública como sobre los predios colindantes;
- III. **Fijos:** En las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10 metros de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma; y,
- IV. **De Paso Cubierto:** En obras cuya altura excede 10 metros o en aquellas en las que la invasión de la banqueta lo amerite, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá exigir que se construya un paso cubierto además del tapial.

En casos especiales, la Dirección podrá permitir o exigir, en su caso, otro tipo de tapiales diferentes a los especificados en este artículo. Ningún elemento de los tapiales quedará a menos de 2.50 metros de la vertical sobre la guarnición de la banqueta.

Colocación de tapiales.

Artículo 59.- Los tapiales, según su tipo, deberán colocarse de la siguiente manera:

- I. Los Tapiales de Barrera se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos. En caso de que el tapial impida la vista al señalamiento, deberá solicitarse a la dependencia correspondiente el traslado provisional a otro lugar cuando sea posible;
- II. Los Tapiales de Marquesina se colocarán a la altura necesaria, de tal manera que sean efectivos para que la altura de caída y el impacto de los materiales de construcción o demolición, sean absorbidos;
- III. Los Tapiales Fijos serán de madera, lámina, concreto, mampostería, o de otros materiales que ofrezcan las mismas garantías de seguridad; tendrán una altura mínima de 2.40 metros; deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas, en los casos que la fachada quede al paño del alineamiento, la Dirección determinará la ubicación pudiendo ser sobre la banqueta; y
- IV. Los Tapiales de Paso Cubierto tendrán, cuando menos, una altura de 2.40 metros y una anchura libre de 1.20 metros.

Condiciones de los tapiales.

Artículo 60.- Los constructores y los demoledores de las obras, estarán obligados a conservar los tapiales en buenas condiciones de función y aspecto.

- I. Los rótulos o anuncios sobre los tapiales se sujetarán a las disposiciones de la reglamentación en materia de anuncios; y,
- II. Los tapiales de cualquier tipo serán retirados una vez que se hayan concluido las actividades para las cuales fueron requeridos.

CAPÍTULO SEXTO DEMOLICIONES

Normatividad en demoliciones.

Artículo 61.- Para la demolición total o parcial de cualquier inmueble deberá recabarse de la Dirección la solicitud correspondiente y cumplir con los requisitos en ella contenidos, indicando las razones de dicha demolición y acompañando la solicitud con un programa detallado, en el que indicará el orden en que se demolerá el inmueble o elementos de él, los medios mecánicos que se emplearán, señalando con base en ellos, las medidas de seguridad que se tomarán para realizar dichos trabajos. En base a estos elementos, la Dirección, en caso de afectar la vía pública, emitirán la aprobación respectiva.

Para los edificios catalogados o relevantes, a juicio de la Dirección, se deberá presentar además, la opinión previa del "INAH".

Precauciones en las demoliciones.

Artículo 62.- Durante el proceso de demolición se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se causen daños o molestias a personas, construcciones vecinas, vía pública o a otros bienes.

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

Equipo de protección.

Artículo 63.- Los trabajadores deberán efectuar los trabajos de demolición usando el equipo de protección, máscaras contra polvo, caretas, cascos, guantes, botas, redes o cualquier otro que sea necesario de acuerdo con el tipo de demolición.

Prohibición de uso de explosivos.

Artículo 64.- Se prohíbe el uso de explosivos para llevar a cabo demoliciones en la zona urbana, así como en la rural cuando en esta última existan construcciones dentro de un radio menor de 50 metros.

Excepcionalmente, previa justificación de la necesidad de su uso, la Dirección, podrá autorizar el empleo de explosivos en las demoliciones, bajo la exclusiva responsabilidad del Perito supervisor y/o Director Responsable de Obra, tomando las medidas necesarias para evitar daños, y cuando previamente hayan acreditado contar con el permiso para adquisición y uso de explosivos con el fin indicado, otorgado por la Secretaría de la Defensa Nacional, en ejercicio de sus atribuciones.

Sitios autorizados para colocación de escombros.

Artículo 65.- Los materiales y escombros provenientes de una demolición que vayan a ser desechados de la obra deberán ser retirados en la forma establecida en este Reglamento y depositados en el relleno sanitario, o en su caso en lugar que la autoridad competente establezca para este fin.

CAPÍTULO SÉPTIMO TRAZOS Y COLINDANCIAS

Trazos y colindancias.

Artículo 66.- Antes de iniciar una construcción, deberá de verificarse el trazo del alineamiento del predio, con base en la Constancia de Alineamiento, Nomenclatura y Número Oficial y las medidas del resto del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes al proyecto arquitectónico, en caso contrario el Perito supervisor y/o Director Responsable de Obra o el propietario deberá notificar a la Dirección para determinar lo procedente.

- I. Se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndolos a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio exigen un ajuste entre las distancias de los ejes

consignados en los planos arquitectónicos, podrán hacerse sin modificar los cálculos siempre que el ajuste no incremente ningún claro más del uno por ciento ni lo disminuya más del uno por ciento.

En estos casos deberán modificarse los planos constructivos:

- II. La posición de los ejes de los elementos de la construcción, no diferirán respecto a la posición considerando el material empleado en:
- Dos milímetros en estructuras metálicas;
 - Un centímetro en construcciones de concreto;
 - Dos centímetros en construcciones de mampostería y;
 - Tres centímetros en construcciones de madera.

Separación entre colindancias.

Artículo 67.- Las construcciones nuevas deberán separarse de la colindancia con los predios vecinos, una distancia mínima de 1.5 centímetros, las separaciones deberán protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.

TÍTULO QUINTO DE LOS ALINEAMIENTOS Y NÚMEROS OFICIALES

CAPÍTULO ÚNICO ALINEAMIENTOS, NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL

Constancia de alineamiento.

Artículo 68.- El alineamiento oficial es la delimitación gráfica de cualquier inmueble con respecto a la línea divisoria en el terreno que lo limita con la vialidad urbana existente o futura, o cualquier otra restricción.

Vigencia de la Constancia de alineamiento.

Artículo 69.- La constancia de alineamiento tendrá una vigencia igual a la del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, pero deberán ser ratificadas en los términos y plazos que señale el reglamento respectivo, o bien cuando existan modificaciones referentes a restricciones, propietario, superficie, división del predio u otra causa que justifique su actualización.

Instalaciones de servicios públicos.

Artículo 70.- El Municipio no estará obligado a expedir orden o autorización para instalación de servicios públicos para predios con frente a la vía pública o aquellas que se presumen como tales, si éstas no se ajustan a la planificación oficial y cumplen con lo que se establece en este reglamento.

Nomenclatura de la vía y áreas de uso común.

Artículo 71.- En cuanto a la nomenclatura de las calles, plazas y lugares de uso o destino público, el H. Ayuntamiento será quien determine el nombre o denominación para estos espacios, los cuales podrán ser propuestos por la Dirección o a petición de la ciudadanía, y en caso de fraccionamientos, por el desarrollador.

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

Números oficiales.

Artículo 72.- Los números oficiales deberán señalarse en la constancia de alineamiento por parte de la dirección y registrarse en Catastro Municipal, y solo podrán ser cambiados por la Dirección cuando sean resultado de una revisión, adecuación o corrección.

TÍTULO SEXTO

CAPÍTULO ÚNICO DE LOS ASPECTOS URBANÍSTICOS

Zonas.

Artículo 73.-Dentro de la Cabecera Municipal se determina la delimitación de tres zonas de acuerdo a sus características de fisonomía, las cuales se señalan a continuación.

- Centro Histórico. Queda establecido en correspondencia con lo señalado con el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Área Consolidada del Centro de Población, cuyas características en general corresponden a arquitectura vernácula, y que no corresponde arquitectura de crecimiento progresivo.

III) Área de futuro crecimiento, donde se ubican áreas en proceso de consolidación, donde la arquitectura es de tipo contemporáneo.

Zonas en el centro de población y localidades rurales.

Artículo 74. - En lo que se refiere a los centros de población o localidades rurales, éstas se considerarán con las características de la Zona II en la parte consolidada y III en sus áreas de futuro crecimiento.

En las localidades donde existan inmuebles con valor histórico o artístico, la normatividad aplicable corresponderá a la Zona I de Centro Histórico.

Conformación de la Imagen urbana.

Artículo 75.- Se considerarán aspectos urbanísticos a aquellos elementos de la ciudad o localidades urbanas que conforman su imagen urbana y son de dominio común. Por lo que para fines de conservación, restauración, adecuación o desarrollo de nuevas zonas, se deberán sujetar a lo dispuesto por el presente reglamento de acuerdo a lo siguiente:

I. Traza y Lotificación.

a) Centro Histórico. Se deberá de conservar y salvaguardar la traza y lotificación, por lo que toda intervención de inmueble o sitio, ubicado en esta zona, quedará totalmente restringida y sólo se podrán realizar obras para conservar los inmuebles ubicados dentro de esta zona, respetando en todo caso y en lo posible el partido original de los inmuebles, así como la lotificación que originó su ubicación y en lo posible rescatarla.

Las intervenciones que impliquen la demolición parcial o total de inmuebles, plazas, calles, callejones, monumentos u obras de ornato, no serán permitidas y todo permiso otorgado en contrario a lo dispuesto en el presente "Reglamento", será nulo de pleno derecho.

b) En la zona II de la cabecera municipal. Las intervenciones a inmuebles o sitios comprendidos en ésta quedarán sujetas a guardar una relación acorde con el entorno de su ubicación, y a la autorización expedida por la Dirección y su modificación se aceptará, siempre y cuando no altere la estructura urbana de la zona de ubicación y no afecte el aspecto formal del paisaje;

c) En la zona III de futuro crecimiento que corresponde a las áreas circundantes del Centro de Población, podrán realizarse proyectos de todo tipo de traza y lotificación, siempre que se ajusten a las disposiciones relativas al Reglamento de Fraccionamientos para el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, ya que en esta zona no se altera la estructura urbana tradicional de uso de suelo.

II. Imagen urbana y contexto.

a) Zona I. Solo se podrán ejecutar acciones tendientes a conservar las características que guarden relación con los tipos, proporción, escala y dimensiones predominantes.

b) Zona II. En esta zona se podrán ejecutar construcciones que no rompan con el perfil urbano y se adapten al diseño, estilo y paisaje urbano.

c) Zona III. Para la constitución del área de crecimiento: las construcciones quedan libres en cuanto a diseño y construcción, en tanto cumplan las normas aplicables en su planeación y armonicen con el contexto de su ubicación.

III. Paisaje y volumetría.

a) Zona I. A fin de cuidar y conservar el paisaje en que se encuentra inserto el inmueble o sitio por afectar, se deberá de preservar la volumetría existente, y en su caso, se podrán sustituir en igualdad de condiciones, para no alterar el paisaje urbano;

b) Zona II: Las construcciones quedan sujetas a conservar las proporciones y dimensiones predominantes, por lo que no se podrá tener, en ningún caso, un desnivel mayor de un entrepiso entre construcciones colindantes; y en caso de que se solicite un desnivel este quedará condicionado al análisis previo para su aprobación, ajustándose a lo dispuesto en el párrafo anterior y a las densidades de construcción aprobadas. Siempre se respetarán las características del contexto urbano, integrándose y mimetizándose con él, sin destacar, preponderar o afectar; y,

c) Zona III: Esta zona queda exenta de condición, procurando en lo posible, una integración al paisaje natural de toda obra que se realice.

En todos los casos de áreas ajardinadas, de recreación, esparcimiento, ornato y protección ambiental, se deberá de conservar el número de especies existentes, y en lo posible mejorar y enriquecer el patrimonio de la Ciudad en ese aspecto.

Es de especial consideración el conservar los huertos y zonas arboladas, vestigios de haciendas que existan aún en la mancha urbana, por lo que su utilización estará limitada a conservar las especies existentes.

IV. Mobiliario Urbano.

- a. Zona I. Por razones de conservación y protección a las características del aspecto urbano, todo mobiliario que se ubique en la vía pública o frente a ella, será diseñado y realizado de manera especial, debiendo contar con la autorización Municipal y visto bueno del "INAH", en su caso;
- b. Zona II: Para esta zona se deberá adaptar el mobiliario a las características predominantes de la misma conservando su armonía;
- c. Zona III: Queda permitido el uso de todo tipo de mobiliario urbano, siempre que sea de las mismas características existentes en la zona y cumpla con la normatividad, sobre mobiliario urbano. En caso de no existir un estilo ya definido este mobiliario deberá realizarse en concordancia con el de la zona II.

V. Instalaciones y Servicios Públicos.

- a. Zona I. A fin de mantener la prestación de los servicios urbanos y de atención al público, conservando su función y operatividad, su diseño y construcción deberá obedecer a un especial tratamiento y serán sujetos de reposición, mejoramiento y modernización, permaneciendo ocultas las que se resolvieron de esa manera y deberán de ocultarse las que aún permanezcan visibles sin que alteren o deterioren la fisonomía de esta Zona, con la autorización previa de la Dirección.
- b. Zona II: Para esta zona se deberán adaptar las instalaciones y servicios a las características predominantes de la zona de ubicación conservando su armonía;
- c. Zona III: Queda permitido el uso de todo tipo de instalaciones y servicios, siempre que sean armónicas, de las mismas características en la zona, y de no existir adaptándose e integrándose a las de la zona II.

Instalación de servicios urbanos.

Artículo 76.- En todas las zonas las instalaciones y servicios urbanos, podrán ser de tipo estándar, ajustándose a lo dispuesto en los reglamentos y normas en la materia

Toda acción de intervención a un sitio o inmueble ubicado en cualquier zona de la ciudad tenderá a conservar y mejorar el medio ambiente, siendo aplicable en lo conducente la legislación en materia de protección al medio ambiente, de tal manera que se apliquen los conceptos de sustentabilidad de dichas normas.

TÍTULO SÉPTIMO DE LOS ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO ÚNICO REQUISITOS PARA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Requisitos para proyecto arquitectónico.

Artículo 77.- Los requisitos generales del proyecto arquitectónico serán los siguientes:

- I. Los proyectos, para las edificaciones a que se refiere este Reglamento, deberán cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento para tal fin.
- II. Los edificios que se proyecten para dos o más de los usos, o los que les correspondan, deberán sujetarse a lo que al respecto señalen los reglamentos, leyes y demás normas aplicables.

Aprobación del proyecto arquitectónico.

Artículo 78.- La Dirección revisará los proyectos arquitectónicos que le sean presentados para la obtención de permisos, y aprobará aquellos que cumplan con las disposiciones de este reglamento y conforme a los plazos estipulados en el presente.

Cuando por la naturaleza del proyecto y a juicio de la Dirección, se requiera de la intervención del Consejo para la aprobación y otorgamiento de la Licencia, la Dirección procederá como lo indica el presente Reglamento.

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

Obligaciones a cumplir con lo dispuesto en este reglamento.

Artículo 79.- Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones que se realicen en el municipio de Valle de Santiago, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este reglamento.

Elementos arquitectónicos de las fachadas.

Artículo 80.- Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles, marcos de puertas, ventanas y otros, situados a una altura menor de 2.50 metros sobre el nivel de la banqueta, podrán sobresalir del alineamiento hasta 10 centímetros.

Estos mismos elementos situados a una altura mayor, podrán sobresalir 25 centímetros. En casos excepcionales que no cumplen con lo anterior, la Dirección determinará lo conducente.

Limitaciones de alturas y excavaciones.

Artículo 81.- Para determinar la altura de los edificios, así como las construcciones subterráneas habrá de sujetarse a la topografía del terreno; asimismo cuando se trate de calles estrechas es importante considerar lo relativo al asoleamiento de las viviendas.

En todos los casos se sujetará a lo que establece la Constancia de Alineamiento y Número Oficial expedida por la Dirección, y en lo relativo al número de niveles o altura autorizada así como a la profundidad de desplante y utilización subterránea.

La Dirección de podrá fijar otras limitantes a la altura y construcciones subterráneas de los edificios dependiendo de su ubicación, de acuerdo con la zonificación que establece este Reglamento.

Cajones de estacionamiento.

Artículo 82.- Las edificaciones deberán contar con los espacios suficientes para estacionamiento de vehículos de acuerdo a su tipología y a su ubicación, y el equipamiento conforme a la normatividad Federal del Sistema de Equipamiento de SEDESOL:

TIPOLOGÍA NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES

I. HABITACIÓN

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

II. SERVICIOS

- a) Oficinas: 1 por cada 30 M² construidos.
- b) Bancos y Agencias de Viajes 1 por cada 15 M² construidos.

III. COMERCIO

- a) Almacenamiento y abasto 1 por cada 50 M² construidos.
- b) Tiendas de productos básicos 1 por cada 20 M² construidos.
- c) Tiendas de especialidades 1 por cada 20 M² construidos.
- d) Tiendas de autoservicio 1 por cada 20 M² construidos.
- e) Tiendas de departamentos 1 por cada 20 M² construidos.
- f) Centros comerciales 1 por cada 20 M² construidos.
- g) Venta de materiales y vehículos:
 - Construcción 1 por cada 100 M² construidos.
 - Eléctricos, sanitarios y ferreterías 1 por cada 50 M² construidos.
 - Vehículos y maquinarias 1 por cada 100 M² de terreno.
 - Refacciones 1 por cada 50 M² de terreno.
- h) Tiendas de servicios:
 - Baños públicos, salones de belleza, peluquerías y lavanderías. 1 por cada 20 M² construidos.
 - Sastrerías, talleres de reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografías, lavado y lubricación de autos. 1 por cada 30 M² construidos.

IV. SALUD

- a) Hospitales, Clínicas y Centros de Salud 1 por cada 30 M² construidos.
- b) Asistencia Social 1 por cada 30 M² construidos.
- c) Asistencia Animal 1 por cada 75 M² construidos.

V. EDUCACIÓN CULTURAL

- a) Educación elemental 1 por 100 M² construidos.
- b) Escuela especial 1 por 100 M² construidos.
- c) Educación media y media superior 1 por 50 M² construidos.

- d) Institutos científicos 1 por 50 M² construidos.
- e) Instalaciones para exhibiciones 1 por 40 M² construidos.
- f) Instalaciones para la información 1 por 40 M² construidos.
- g) Educación superior 1 por 40 M² construidos.
- h) Instalaciones religiosas 1 por 100 M² construidos.

VI. RECREACIÓN

- a) Alimentos y bebidas cafés y fondas, salones de banquetes y restaurantes 1 por 40 M² construidos.
- b) Auditorios, centros de convenciones, teatros al aire, circos y ferias. 1 por 40 M² construidos.
- c) Teatros, cines. 1 por 40 M² construidos.
- d) Centros Comunitarios, clubes sociales y salones de fiestas. 1 por 40 M² construidos.
- e) Clubes campestres y de golf. 1 por 500 M² construidos.
- f) Centros Nocturnos 1 por 40 M² construidos.
- g) Canchas deportivas, centros deportivos y estadios. 1 por 40 M² construidos.
- h) Hipódromos, galgódromos, velódromos, autódromos, plazas de toros, lienzos charros y pistas de patinaje para espectadores. 1 por 40 M² construidos.
- i) Pistas para equitación. 1 por 100 M² construidos.
- j) Albercas. 1 por 40 M² construidos.
- k) Canales o lagos para regatas o veleo y campos de tiro. 1 por 100 M² de terreno.
- l) Gimnasios, boliches y billares. 1 por 40 M² construidos.

VII. ALOJAMIENTO

- a) Hoteles 1 por 30 M² construidos.
- b) Moteles 1 por 30 M² construidos.
- c) Casas de huéspedes y albergues. 1 por 30 M² construidos.

VIII. SEGURIDAD

- a) Policía, garitas y estaciones centrales. 1 por 50 M² construidos.
- b) Encierro de vehículos. 1 por 50 M² construidos.
- c) Bomberos. 1 por 40 M² construidos.
- d) Reclusorios. 1 por 100 M² construidos.
- e) Emergencias. 1 por 40 M² construidos.

IX. SERVICIOS FUNERARIOS

- a) Cementerios. Hasta 1 por 40 M² construidos.
- b) Mausoleos:
 - Hasta 1, 000 unidades. 1 por 50 M² construidos.
 - De más de 1, 000 unidades. 1 por 500 M² construidos.
- c) Crematorios. 1 por 75 M² construidos.

X. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

- a) Terminales de transporte. 1 por 50 M² construidos.
- b) Estacionamientos, agencias, centrales de correos, Telégrafos y teléfonos. 1 por 40 M² construidos.
- c) Estaciones de televisión sin auditorio y estaciones de radio 1 por 50 M² construidos.

XI. INDUSTRIA

- a) Industria pesada e industria mediana. 1 por 100 M² construidos.
- b) Industria ligera. 1 por 100 M² construidos.

XII. INFRAESTRUCTURA

- a) Plantas, estaciones y subestaciones. 1 por 100 M² de terreno.
- b) Cárcamos y bombas. 1 por 100 M² construidos.
- c) Basureros. 1 por 100 M² construidos.

Cualesquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación, se sujetarán a estudio y resolución de la Dirección;

La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos, salvo el caso previsto en la fracción siguiente;

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

usos de habitación múltiple, conjuntos de habitación, administración, comercio, servicios para la recreación o alojamiento;

Las medidas de los cajones de estacionamiento para coches serán de 5.00 x 2.50 metros;

Se podrá utilizar el estacionamiento en “cordón” en cuyo caso el espacio para el acomodo del vehículo será de 5.60 x 2.50 metros. Estas medidas no comprenden las áreas de circulación necesarias;

Los estacionamientos públicos y privados señalados en las fracciones I a XII deberán destinar por lo menos un cajón de cada 25 o fracción a partir del doceavo, para el uso exclusivo de personas minusválidas, ubicado lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.00 x 3.00 metros.

Las edificaciones que no cumplan con los espacios de estacionamiento establecidos en las fracciones I al XII dentro de sus predios, podrán usar para tal efecto otros predios siempre y cuando no se encuentren a una distancia mayor de 250 metros, y en el trayecto no se atraviesen Vialidades primarias.

En estos casos se deberán colocar letreros en las edificaciones señalando la ubicación del estacionamiento.

Especificaciones para los estacionamientos públicos.

Artículo 83.- Las especificaciones destinadas a estacionamientos públicos deberán ser acordes a lo siguiente:

I. Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control anexa al área de espera para público, situada a una distancia no menor de 4.50 metros del alineamiento y con una superficie mínima de un 2.50 metros cuadrados.

Tendrán áreas de espera techadas para la entrega y recepción de vehículos ubicadas a cada lado de los carriles con una longitud mínima de 6.00 metros y una anchura no menor de 3.00 metros. Tendrán baños para servicio al público separado para hombres y mujeres, atendiendo a lo señalado en el presente reglamento a lo que se refiere en espacios mínimos. El piso terminado estará elevado aproximadamente quince centímetros sobre la superficie de rodamiento de los vehículos.

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

II. Las circulaciones para vehículos deberán estar separadas de las de peatones. Las rampas tendrán una pendiente máxima de 15%, una anchura mínima, en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros. El radio mínimo en curvas, medido al eje de la rampa será de 7.50 metros.

Las rampas estarán delimitadas por una guarnición con una altura aproximada de 20 cm. y una banqueta de protección con una anchura mínima de 60 cm. En curva la guarnición será 60 cm. de altura por lo menos.

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

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

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

Las columnas y muros que limitan los carriles de circulación de vehículos deberán tener una banqueta de protección de 15 cm. de altura y 30 cm. de anchura, con los ángulos redondeados.

Todo estacionamiento público deberá estar drenado adecuadamente, y bardado en sus colindancias con los predios vecinos.

Se deberá atender las condiciones de fisonomía establecidas en el presente reglamento de acuerdo a la zona que corresponda.

Medidas de seguridad en estacionamientos públicos.

Artículo 84.- Los proyectos deberán incluir la máxima seguridad en contra de incendios atendiendo a su operación, así como lo necesario para evitar cualquier otro riesgo adherente a su funcionamiento.

Señalamiento de los elementos de contingencia en los estacionamientos públicos.

Artículo 85.- Los planos de ubicación, elementos y contingencia en materia de seguridad deberán ser aprobados en todo caso por la Dirección de Protección Civil o unidad municipal responsable.

Fisonomía de las fachadas.

Artículo 86. En caso de las fachadas, estas deberán estar aplanadas y pintadas, no se permitirán apertura de vanos a predios colindantes tales como: ventanas, balcones o volados, ni cualquier otro elemento que se prolongue más allá del límite que separa las propiedades de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil vigente en el Estado.

Descargas de agua pluvial.

Artículo 87.- Las descargas de agua pluvial, en todo caso se deberán localizar dentro del límite de la propiedad. Los lugares destinados a lavado, tendido de ropa y tinacos, siempre deberán estar bardeados de tal manera que no sean visibles desde el exterior.

TÍTULO OCTAVO DE LA TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipología de las construcciones.

Artículo 88.- Los tipos de intervenciones a que pueden ser sujetas las construcciones serán:

- I) Obra o instalación de estructuras temporales, en los casos expresamente contemplados en este Reglamento;
- II) Obra nueva de carácter progresivo, prevista para terminarse en varias etapas aisladas o en conjuntos.
- III) En caso de vivienda de carácter progresivo, la superficie no podrá ser mayor a 60 m² en su totalidad, con dos niveles como máximo, y cuyos claros no sean mayores a 4 ml. Este tipo de intervenciones gozará de los estímulos que establezcan en materia de vivienda de todo nivel de gobierno, además de que las obras puedan ser ocupadas en una etapa inicial, cumpliendo únicamente los requisitos establecidos para una vivienda mínima, dejándolas enjarradas y pintadas en su exterior.
- IV) Obra nueva prevista para terminarse en una etapa definida, al término de la cual y para poder ser ocupada debe cumplir con la totalidad de requisitos aplicables del presente Reglamento;
- V) Ampliación de obra, al término de la cual y para poder ser ocupada, la totalidad de la edificación resultante deberá cumplir con todos los requisitos aplicables del presente Reglamento;
- VI) Rehabilitación o reparación estructural o funcional de obra, al término de la cual y para poder ser ocupada, la edificación deberá cumplir con todos los requisitos aplicables del presente Reglamento;
- VII) Tratándose de monumentos catalogados podrán aplicarse normas especiales acordadas con las instituciones a quienes legalmente corresponde su tutela;
- VIII) Combinación de dos o más de los tipos de intervención especificados en los numerales del presente Artículo;
- IX) Demolición de obra, con las restricciones que establece el presente Reglamento y los demás ordenamientos jurídicos aplicables, especialmente en lo que respecta a monumentos y zonas de monumentos;
- X) Operaciones de mantenimiento correctivo o preventivo en una obra, en los términos que establece el presente Reglamento.

Fisonomía de la construcción pro zona.

Artículo 89.- Es la señalada en el presente Reglamento, y en algunos casos se tomarán en cuenta las variaciones que resulten de diversos tipos de delimitación.

Sistemas constructivos.

Artículo 90.- El presente Reglamento tiene por objeto regular los sistemas convencionales contemporáneos de construcción que se registran en la actualidad, y particularmente en la práctica constructiva del Municipio; sin embargo, cuando se trate de otros sistemas constructivos, deberá observarse lo siguiente:

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

II. En el caso de sistemas tradicionales de construcción o autoconstrucción de viviendas urbanas o rurales, o pequeños edificios de servicio, la Dirección determinará, previo estudio y evaluación de los sistemas existentes de ese tipo en su territorio, los rangos de magnitud dentro de los cuales la construcción, ampliación, rehabilitación y mantenimiento de esas edificaciones podrá autorizarse.

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

TÍTULO NOVENO HABITABILIDAD Y FUNCIONAMIENTO

CAPÍTULO ÚNICO DIMENSIONAMIENTO MÍNIMO ACEPTABLE

Dimensionamiento mínimo de los espacios por tipo de edificio.

Artículo 91.- Los locales, áreas y espacios de las edificaciones, según su uso y funcionamiento, deberán tener como mínimo las dimensiones y características que se establecen a continuación:

TIPO DE EDIFICIO, DIMENSIONES MÍNIMAS

Área, Lado, Altura

I. HABITACIÓN

Espacios Habitables

Recámara única o principal. 9.00 m² - 3.00 - 2.50

Recámaras adicionales y alcobas 9.00 m² - 3.00 - 2.50

Estancias 9.0 m² - 3.00 - 2.50

Comedores 9.00 m² - 3.00 - 2.50

Estancia- comedor 25.00 m² - 5.00 - 2.50

Locales complementarios

Cocina 6.00 m² - 2x3 - 2.50

Cocineta integrada 6.00 m² - 2x3 - 2.50

Baños y sanitarios 3.75 m² - 2.50x1.50 - 2.50

II. SERVICIOS,

En lo que se refiere a equipamiento urbano, en cuanto al dimensionamiento mínimo, número de espacios y alturas, estos se deberá apegarse al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL por sector al que pertenezca.

En lo que corresponde al dimensionamiento ergonómico y antropométrico, la Dirección deberá establecer los criterios mínimos para cada tipo de proyecto.

Infraestructura para los servicios básicos.

Artículo 92.- Se deberá de especificar infraestructura básica para dotar de servicios de agua, drenaje y energía eléctrica, en caso de estar en zona urbana, señalar que el predio cuenta con la factibilidad de incorporarse a las redes municipales.

Servicios sanitarios.

Artículo 93.- Las edificaciones estarán previstas de servicios sanitarios con el número mínimo, tipo de muebles y las características que se establecen a continuación:

- I. Las viviendas menores de 40 m² deberán de contar por lo menos con un baño completo y 1 fregadero en el área destinada como cocina.
- II. Las viviendas con superficie mayor deberán contar, como mínimo con un medio baño y un baño completo, 1 fregadero en el área destinada como cocina.
- III. Los locales de servicios, comercios e industrias con deberán contar por lo menos con un baño por cada 60 m² construidos.
- IV. Toda edificación con más de 4 niveles, deberá contar con elevador, con dimensionamiento que incluya la utilización de silla de ruedas.
- V. Deberán ubicarse uno o varios espacios para almacenamiento temporal de residuos, los cuales deberán estar clasificados por su tipo, los cuales deberán estar ventilados y protegidos de fauna nociva. En los siguientes casos y aplicando los índices mínimos de dimensionamiento:

- a. En conjuntos habitacionales, a partir de 6 viviendas se dimensionará el área de residuos a razón de 40 kg de basura por habitante.
- b. Para otros usos no habitacionales con más de 500 m² sin incluir estacionamientos, a razón de 0.01 m² de confinamiento por cada 100 m² construidos.
- c. El confinamiento de residuos sólidos peligrosos, químico tóxicos y radioactivos se ajustaran a las normas de las leyes y reglamentos aplicables a esta materia.

Aplicación de normas y leyes sectoriales.

Artículo 94.- Las edificaciones que producen emisiones de gases, ruidos y vibraciones se sujetarán a lo dispuesto en las normas de las leyes y reglamentos aplicables a esta materia.

Ventilación e iluminación.

Artículo 95.- Toda edificación deberá contar con medios de ventilación e iluminación tanto diurnas como nocturnas.

Coeficiente de ocupación de suelo.

Artículo 96.- Toda edificación deberá contar con el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS área construida/área libre) establecido para cada uso por el reglamento de zonificación uso y destino de suelo.

TÍTULO DÉCIMO DE LAS NORMAS DE SEGURIDAD

CAPÍTULO PRIMERO ACCESIBILIDAD Y FACILIDAD DE EVACUACIÓN.

Accesibilidad y evacuación.

Artículo 97.- Para asegurar que las salidas y circulaciones de los edificios garanticen un rápido y seguro desalojo, se deberán cumplir las siguientes disposiciones, adicionales a las de Protección Civil:

- I. En las edificaciones con uso diferente al habitacional unifamiliar, las circulaciones que funcionen como salida a la vía pública o conduzcan directa o indirectamente a éstas, estarán señalizadas con letreros y flechas con características de identificación para débiles visuales y con la leyenda escrita "SALIDA DE EMERGENCIA", toda edificación de este tipo deberá contar con puertas que invariablemente abatan y dotadas de mecanismo de apertura de seguridad;
- II. La distancia desde cualquier punto en el interior de una edificación a una puerta, circulación horizontal, escalera o rampa, que conduzca directamente a la vía pública, áreas exteriores o al vestíbulo de acceso de la edificación, medidas a lo largo de la línea de recorrido, será de 40 metros como máximo; estas distancias podrán ser incrementadas hasta en un 50% si la edificación o local cuenta con un sistema de extinción de fuego;
- III. Las salidas a la vía pública en edificaciones de salud contarán con rampas que cumplan con lo indicado en el presente reglamento.
- IV. Las edificaciones para educación deberán contar con áreas de dispersión y espera dentro de los predios, donde desemboquen las puertas de salida de los alumnos antes de conducir a la vía pública, con dimensiones mínimas de 0.10 m² por alumno; y,
- V. Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deberán tener una altura de 2.10 metros cuando menos, y una anchura que cumpla con la medida libre de 0.90 metros por cada 50 usuarios o fracción, pero sin reducir los valores mínimos que se mencionan en los siguientes preceptos.

Normatividad de los accesos.

Artículo 98.- Para el cálculo del ancho mínimo del acceso principal podrá considerarse solamente la población del piso o nivel de la construcción con más ocupantes, sin perjuicio de que se cumpla con los valores mínimos indicados en la normatividad vigente en materia de protección civil. En este caso las puertas a la vía pública deberán tener una anchura reglamentaria como el de las puertas entre vestíbulo y sala.

Regulación de las salidas de emergencia.

Artículo 99.- Salida de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o a áreas exteriores comunicadas directamente con ésta, adicional a los accesos de uso normal, que se requerirán cuando la edificación sea de riesgo mayor según la clasificación establecida por la unidad de protección civil municipal y que deberán ser de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- I. Las salidas de emergencia serán en igual número y dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras consideradas en el proyecto, y deberán cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en esta sección para circulaciones de uso normal.
- II. No se requerirán escaleras de emergencia en las edificaciones de hasta tres niveles. de altura, cuyas escaleras de uso normal estén ubicadas en locales abiertos al exterior en por lo menos uno de sus lados, o que estén

presurizadas y cuenten con ductos de extracción de humos, aún cuando sobrepasen los rangos de ocupantes y superficie establecidos para edificaciones de riesgo menor, de conformidad con el presente reglamento y sus anexos técnicos aplicables.

III. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación, sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas, y

IV. Las puertas de las salidas de emergencia deberán contar con mecanismos que permitan abrir las desde dentro mediante una operación simple de empuje.

Normatividad de corredores y túneles.

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

Escaleras y rampas peatonales.

Artículo 101.- Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen con todos sus niveles, aun y cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, además se deberá cumplir con las disposiciones que establezca la Dirección de Protección Civil del municipio y su Reglamento y la demás normatividad vigente.

Dimensionamiento de las escaleras.

Artículo 102.- El ancho mínimo de las escaleras se incrementarán en 0.60 m por cada 75 usuarios o fracción, y el ancho de la huella del escalón no podrá ser menor a 0.30 mts, la medida del peralte no podrá ser mayor a 17.5 cms y deberán atender a la normatividad vigente aplicable en la materia.

Normatividad de espacios con finalidad recreativa.

Artículo 103.- Los establecimientos con finalidad recreativa deberán cumplir con las disposiciones que establezcan la Unidad de Protección Civil y su Reglamento, así como los dimensionamientos mínimos que para este efecto marca la Secretaría de Desarrollo Social (Normas de Equipamiento Urbano de SEDESOL) y su normatividad.

Normatividad de transportes mecánicos.

Artículo 104.- Para la instalación y utilización de transportadores mecánicos deberá cumplirse con las disposiciones que establezcan la Unidad de Protección Civil Municipal, así como los dimensionamientos mínimos que para este efecto marca la normatividad aplicable en la materia.

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

CAPÍTULO SEGUNDO PREVISIONES CONTRA INCENDIO

Previsiones contra incendio.

Artículo 105.- Se señala lo siguiente, además de lo que establezca la unidad de protección civil municipal en materia de incendios.

- I. De riesgo menor son las edificaciones de hasta 3 niveles o 9 metros de altura, incluyendo el pretil, y hasta 750 m² construidos.; y,
- II. De riesgo mayor son las edificaciones de más de tres niveles o 9.0 m. de altura, o más 750 m² de construcción y además, las bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón, combustibles o explosivos, o material flamable de cualquier tipo.

Equipos contra incendios.

Artículo 106.- Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios. Los equipos y sistemas contra incendios deberán mantenerse en condiciones óptimas de funcionamiento, para lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente por la unidad de protección civil municipal.

El propietario o el responsable designado para la etapa de operación y mantenimiento en las obras que se requiera, llevará un libro donde registrará los resultados de estas pruebas y los exhibirá a las autoridades competentes a solicitud de éstas.

La Dirección tendrá la facultad de exigir, en cualquier construcción, las instalaciones o equipos especiales que juzguen necesarios además de los señalados en esta sección, señalando que además se deberá cumplir con las disposiciones que establezca la Unidad de Protección Civil Municipal o unidad responsable.

Medidas de mitigación para riesgo de incendio.

Artículo 107.- Para mitigar el riesgo de incendio se deberá cumplir con las observaciones que haga la Unidad de Protección Civil Municipal o unidad responsable, para los elementos constructivos de los locales y edificaciones se deberán observar lo siguiente:

- I. La resistencia al fuego es el tiempo que se resiste un material al fuego directo sin producir flama o gases tóxicos, y que deberán cumplir los elementos constructivos en atención a lo siguiente:
 - a) Elemento estructurales (columnas, vigas, tráves, entrepisos, techos, muros de carga) y muros en escaleras, rampas y elevadores. De riesgo mayor: 3 horas; de riesgo menor: 1 hora.
 - b) Escaleras y rampas. De riesgo mayor: 2 horas; De riesgo menor: 1 Hora.
 - c) Puertas de comunicación a escaleras, rampas y elevadores. De riesgo mayor: 2 horas; De riesgo menor: 1 hora.
 - d) Muros exteriores en colindancias y muros en circulaciones horizontales. De riesgo mayor: 1 hora; De riesgo menor: 1 hora.
- II. Los elementos estructurales de acero de las edificaciones de riesgo mayor, deberán protegerse con elementos o recubrimientos de concreto, mampostería, yeso, cemento portland con arena ligera, perlita o vermiculita, aplicaciones a base de fibras minerales, pinturas retardantes al fuego u otros materiales aislantes que apruebe la Unidad de Protección Civil, en los espesores necesarios para obtener los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecidos en el fracción anterior.
- III. Los elementos estructurales de madera de las edificaciones de riesgo mayor, deberán protegerse por medio de aislantes o retardantes al fuego que sean capaces de garantizar los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecido en este artículo según el tipo de edificación.
Los elementos sujetos a altas temperaturas, como tiros de chimeneas, campanas de extracción o ductos que puedan conducir gases a más de 80 grados centígrados deberán distar de los elementos estructurales de madera un mínimo de 60 cm. En el espacio comprendido en dicha separación deberá permitirse la circulación del aire.
- IV. Los materiales utilizados en recubrimientos de muros, cortinas, lambrines y falsos plafones deberán cumplir con los índices de velocidad de propagación del fuego que establezcan las normas aplicables en la materia.
- V. Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán y ventilarán sobre la azotea más alta a la que se tenga acceso. Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente.
Los ductos de retorno de aire acondicionado estarán protegidos en su comunicación con los plafones que actúen como cámaras planas, por medio de compuertas o persianas provistas de fusibles y construidas en forma tal que se cierren automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a 60 grados centígrados.
- VI. Los tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios o basura, se prolongarán por arriba de las azoteas. Sus compuertas o buzones deberán ser capaces de evitar el paso de fuego o de humo de un piso a otro del edificio y se construirán con materiales a prueba de fuego.
- VII. Se requerirá el visto bueno de la Unidad Municipal de Protección Civil para emplear recubrimiento y decorados inflamables en las circulaciones generales y en las zonas de concentración de personas dentro de las edificaciones de riesgo mayor.
En los locales de los edificios destinados a estacionamiento de vehículos quedarán prohibidos los acabados o decoraciones a base de materiales inflamables, así como el almacenamiento de líquidos o materiales inflamables o explosivos.
- VIII. Los plafones y sus elementos de suspensión y sustentación se construirán exclusivamente con materiales cuya resistencia al fuego sea de una hora por lo menos.
En caso de plafones falsos, ningún espacio comprendido entre el plafón y la losa se comunicará directamente con cubos de escaleras o elevadores.
Los cancelas que dividen áreas de un mismo departamento o local podrán tener una resistencia al fuego menor a la indicada para muros interiores divisorios en la fracción V de este artículo, siempre y cuando no produzcan gases tóxicos o explosivos bajo la acción del fuego.
- IX. Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación. Se diseñarán de tal forma que periódicamente puedan ser deshollinadas y limpiadas. Los materiales inflamables que se utilicen en la construcción y los elementos decorativos, estarán a no menos de 60 centímetros de las chimeneas y en todo caso, dichos materiales se aislarán por elementos equivalentes en cuanto a resistencia al fuego.

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

Materiales inflamables.

Artículo 108.- Para los efectos de este reglamento se consideran materiales inflamables los siguientes: adobe, tabique, ladrillo, block de cemento, yeso, asbesto, concreto, vidrio y metales.

Equipos contra incendio por tipo de edificación y riesgo.

Artículo 109.- Además de cumplir con las disposiciones que establezca la Dirección de Protección Civil o unidad Municipal responsable, los dispositivos mínimos contra incendio con que deberán contar las edificaciones serán los siguientes:

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

Simulacros de incendio.

Artículo 110.- Es conveniente que cada seis meses, por lo menos, se lleven a cabo simulacros de incendios en las edificaciones de riesgo mayor, en los que participen los empleados y los usuarios.

Los simulacros consistirán en prácticas de salidas de emergencia, utilización de los equipos de extinción, y formación de brigadas contra incendio, de acuerdo con lo que establezca la Unidad de Protección Civil, misma que supervisará estos eventos.

**TÍTULO DÉCIMO PRIMERO
DE LAS INSTALACIONES**

**CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS.**

Instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Artículo 111.- Para efectos de lo establecido en este capítulo se deberán seguir los lineamientos que establezca la Unidad de Protección Civil y obedeciendo la normatividad que en su caso tenga el Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Valle de Santiago.

Normatividad de las cisternas.

Artículo 112.- Las edificaciones deberán contar con una cisterna calculada para contener 2 veces la demanda mínima de agua potable de la edificación, equipada con sistema de bombeo, en caso de ser requerido. Las cisternas deberán ser completamente impermeables, tener registros con cierre hermético y sanitario y ubicarse a tres metros cuando menos de cualquier tubería permeable de aguas negras.

Normatividad de los tinacos.

Artículo 113.- Los tinacos deberán colocarse a una altura de por lo menos 2 metros arriba del mueble sanitario más alto. Deberán ser de materiales impermeables e inocuos y tener registro con cierre hermético y sanitario. Cuando sean prefabricados de cualquier material y forma, a excepción de los de asbesto cemento, deberán ocultarse, evitando que sean vistos desde cualquier punto de la vía pública.

Material de las conexiones.

Artículo 114.- Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de cobre rígido, PVC, fierro galvanizado o de otros materiales que aprueben las autoridades competentes.

Normatividad de los muebles sanitarios.

Artículo 115.- Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua. Los excusados tendrán una descarga máxima de 6 litros en cada servicio; las regaderas y los mingitorios tendrán una descarga máxima de 10 litros por minuto y dispositivos de apertura y cierre de agua que evite su desperdicio y los lavabos, las tinas, lavaderos de ropa y fregaderos tendrán llaves que no permitan el consumo de más de 10 litros por minuto.

Estudios de factibilidad de tratamiento y reuso del agua.

Artículo 116.- En las edificaciones que se considere necesario, la Dirección exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y reuso de aguas residuales, sujetándose a la normatividad aplicable en la materia.

Disposiciones para descarga de aguas.

Artículo 117.- En el caso de edificaciones de habitación unifamiliar de hasta 500 m², y nuevos desarrollos habitacionales ubicados en zonas donde exista el servicio público de alcantarillado de tipo separado, los desagües serán separados, uno para aguas pluviales y otro para aguas residuales, y estarán sujetos a la autorización y sitio que apruebe para su descarga el Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Valle de Santiago.

Materiales de instalaciones sanitarias.

Artículo 118.- Las tuberías de desagüe de los muebles sanitarios deberán ser de fierro galvanizado, cobre, PVC sanitario o de otros materiales y tecnología que aprueben las autoridades competentes. Las tuberías de desagüe tendrán un diámetro no menor 2" para descarga hidráulica y 4" para descarga sanitaria, ni inferior al de la boca de desagüe de cada mueble sanitario. Se colocarán con una pendiente mínima de 2% para un diámetro de hasta 75 mm, y de 1.5% para diámetros mayores.

Materiales de instalación sanitaria.

Artículo 119.- Las tuberías o albañales que conducen las aguas residuales de una edificación hacia fuera de los límites de su predio, deberán ser de 15 cm. de diámetro como mínimo, contar con una pendiente mínima de 2 % y cumplir con las normas de calidad que expida la autoridad competente.

Los albañales deberán estar provistos, en su origen, de un tubo ventilador de 5 cm. de diámetro como mínimo, que se prolongará cuando menos 1.5 m arriba del nivel de la azotea de la construcción.

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

Albañales y registros.

Artículo 120.- Los albañales deberán tener registros colocados a distancias no mayores de 8 m. entre cada uno y en cada cambio de albañal. Los registros deberán ser de 40 X 50 cm. cuando menos, para profundidades de hasta un metro; de 50 X 70 cm. cuando menos para profundidades mayores a uno y hasta dos metros; y de 50 X 80 cm. cuando menos, para profundidades de más de dos metros. Los registros deberán tener tapas con cierre hermético a prueba de roedores.

Cuando un registro deba colocarse bajo locales habitables o complementarios, o locales de trabajo y reunión deberán tener cierre hermético.

Zonas que no cuentan con infraestructura sanitaria.

Artículo 121.- En las zonas donde no exista red de alcantarillado público, la Dirección, previa validación del organismo operador, autorizará el uso de sistemas alternativos de drenaje, fosas sépticas de procesos bioenzimáticos de transformación rápida, cuando se demuestre la absorción del terreno y siempre y cuando se trate de predios ubicados fuera de la zona de futuro crecimiento de los límites de los centros de población prevista en el Programa Municipal de Ordenamiento territorial. A las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios.

En los casos no previstos por el presente Reglamento la Dirección y el sistema municipal de agua potable determinarán lo conducente.

Trampas de grasa.

Artículo 122.- La descarga de aguas de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasas registrables.

Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con trampas de grasas en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a colectores públicos.

Areneros en tuberías de agua residual.

Artículo 123.- Se deberán colocar areneros en las tuberías de agua residual de estacionamientos públicos descubiertos y circulaciones empedradas para vehículo.

Conexiones a la red de alcantarillado público.

Artículo 124.- En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar al sistema de agua potable la conexión de albañal con dicha red, y la autorización de uso de la vía pública a la Dirección.

CAPÍTULO SEGUNDO INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Proyecto de instalación eléctrica.

Artículo 125.- Los proyectos deberán contener como mínimo, en lo correspondiente a las instalaciones eléctricas, lo siguiente:

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

Normatividad en la instalación eléctrica.

Artículo 126.- Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas por la Comisión Federal de Electricidad y las reglas técnicas complementarias que rigen este reglamento y normatividad vigente aplicable.

Salidas y contactos.

Artículo 127.- Los espacios habitables, cocinas y baños domésticos deberán contar, cuando menos, con un contacto o salida de electricidad con una capacidad nominal de 15 amperes para 125 volts.

Sistemas de iluminación alterna.

Artículo 128.- Las edificaciones de salud, recreación, comunicaciones y transporte, deberán tener sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático, para iluminar pasillos, salidas, vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes, salas de curaciones, operaciones y expulsión; letreros indicadores de salidas de emergencia, en los niveles de iluminación establecidos por este Reglamento para esos locales.

Normatividad de los interruptores eléctricos.

Artículo 129.- Los circuitos eléctricos de iluminación, excepto las de comercio, recreación e industria, deberán tener un interruptor por cada 50 metros cuadrados o fracción de superficie iluminada.

CAPÍTULO TERCERO INSTALACIONES PARA COMBUSTIBLES

Instalaciones para combustibles.

Artículo 130.- Las edificaciones que requieren instalaciones de combustibles deberán cumplir con las disposiciones establecidas por la normatividad vigente las autoridades competentes, así como con las siguientes:

- I. Los recipientes de gas deberán colocarse a la intemperie, en lugares ventilados, patios, jardines o azoteas y protegidos del acceso de personas y vehículos.

- II. En edificaciones para la habitación plurifamiliar, los recipientes de gas deberán estar protegidos por medio de jaulas que impidan el acceso de niños y personas ajenas al manejo, mantenimiento y conservación del equipo.
- III. Los recipientes se colocarán sobre un piso firme y consolidado, donde no existan flamas o materiales inflamables, pasto o hierba.
- IV. Las tuberías de conducción de gas deberán ser de materiales autorizados tales como cobre, de fierro galvanizado C-40 u otros y se podrán instalar ocultas en el subsuelo de los patios o jardines a una profundidad de cuando menos 0.60 metros visibles adosados a los muros, a una altura de cuando menos de 1.30 metros sobre el piso. Deberán estar pintadas con esmalte color amarillo. La presión máxima permitida en las tuberías será de 4.2 kg/cm² y la mínima de 0.70 kg/cm².
- V. Queda prohibido el paso de tuberías conductoras de gas por el interior de espacios habitables, a menos que estén alojados dentro de otro tubo, cuyos extremos estén abiertos al aire exterior. Las tuberías de conducción de gas deberán colocarse a 20 centímetros, cuando menos, de cualquier conducto eléctrico, tuberías con fluidos corrosivos o de alta presión.

CAPÍTULO CUARTO INSTALACIONES DE VOZ Y DATOS

Voz y datos.

Artículo 131.- Para la colocación de cableado de estas instalaciones se atenderá a los cálculos y especificaciones por el responsable del diseño y calculo, quien deberá de firmar el plano de responsabilidad técnica de manera conjunta con el perito supervisor.

Resistencia y calidad de los materiales.

Artículo 132.- Queda prohibida la instalación o colocación de cables exteriores sobre fachadas, en todo caso estas deberán mantenerse ocultas y establecer la señalización de su ubicación.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO NORMAS GENERALES DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL

CAPÍTULO ÚNICO

Resistencia y calidad de materiales.

Artículo 133.- La resistencia y calidad de los materiales empleados en la construcción serán las que se señalan en las especificaciones de diseño y los planos constructivos registrados.

Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material nuevo, del cual no existan Normas Técnicas o Normas de Calidad de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, el Perito supervisor y/o Director Responsable de Obra deberá solicitar la aprobación previa de la Dirección, para lo cual presentará los resultados de las pruebas de verificación de dicho material.

Seguridad estructural asentado en bitácora.

Artículo 134.- En la bitácora deberá anotarse lo concerniente a los aspectos de seguridad estructural, la descripción de los procedimientos de construcción utilizados, las fechas de las distintas operaciones, la interpretación de la forma en que se han resuelto detalles estructurales no contemplados en el proyecto estructural, así como cualquier modificación o adecuación que resulte necesaria al contenido de los mismos. Toda modificación, adición o interpretación de los planos estructurales deberá ser aprobada por el perito supervisor, además deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se haya aprobado y realizado.

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

Para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales deberá requerirse al Perito supervisor y/o Director Responsable de Obra el diseño y cálculos así como las especificaciones técnicas de armado y construcción que deberán estar firmadas por el calculista y avaladas por el Perito supervisor y/o Director Responsable de Obra.

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

Separación entre predios colindantes.

Artículo 135.- Toda construcción deberá separarse de sus linderos con predios vecinos por medio de bardas colindantes en cada predio.

Materiales de recubrimiento.

Artículo 136.- Los acabados y recubrimientos cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los ocupantes de la construcción o a los que transiten en su interior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por el Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra y por el responsable en seguridad estructural, en su caso. Particular atención deberá darse a los recubrimientos pétreos en fachadas y escaleras, a las fachadas prefabricadas de concreto, así como a los plafones de elementos prefabricados de yeso y otros materiales pesados.

Perforaciones o alteraciones de elementos estructurales.

Artículo 137.- Cualquier perforación o alteración en un elemento estructural para alojar ductos o instalaciones deberá ser aprobada por el Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra, quien elaborará planos de detalles que indiquen las modificaciones y refuerzos locales necesarios. No se permitirá que en las instalaciones de gas, agua, y drenaje crucen juntas constructivas de un edificio, a menos que se provean de conexiones o de tramos flexibles.

**TÍTULO DÉCIMO TERCERO
DEL CARÁCTER Y FISONOMÍA DEL MUNICIPIO DE VALLE DE SANTIAGO**

**CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES Y NORMAS GENERALES**

Fisonomía y autoridades.

Artículo 138.- La preservación de la fisonomía de la ciudad de Valle de Santiago, Guanajuato, corresponde a la Dirección, de manera conjunta con el Consejo.

Conservación de monumentos históricos.

Artículo 139.- Se considerará de interés y de utilidad pública la investigación, preservación, protección, conservación, custodia, restauración y operación de los monumentos históricos o artísticos, así como las plazas, plazuelas, fuentes, parques, jardines, calles y cuanto se relacione con la fisonomía e imagen urbana de la ciudad y lugares aledaños.

Bienes inmuebles declarados por INAH.

Artículo 140.- Son monumentos históricos y/o artísticos los determinados expresamente por el Ejecutivo del Estado, los incluidos en el Catálogo de Bienes Inmuebles del "INAH" y los determinados expresamente por este reglamento; ya sean declarados como tales de oficio o a petición de parte.

Permisos de intervención de inmuebles.

Artículo 141.- Toda obra de construcción, reconstrucción, modificación o mantenimiento de los inmuebles que afecte su aspecto físico exterior, así como el que se haga en parques, calles o lugares públicos, requiere del permiso expedido para tal efecto por la Presidencia Municipal a través de la Dirección.

Permisos de construcción.

Artículo 142.- Para ejecutar cualquier construcción en el Municipio de Valle de Santiago se requiere de la autorización de la Dirección, ya se trate de construcción nueva, demolición, modificación, restauración, ampliación o la colocación de aditamentos exteriores que modifiquen el contexto urbano característico; y en general, ante cualquier alteración al paisaje urbano de la ciudad, deberán tomarse en cuenta los antecedentes históricos del edificio, aspectos fisonómicos, uso del suelo e influencia al entorno.

Permisos de mantenimiento y limpieza.

Artículo 143.- El mantenimiento y limpieza de azoteas de todos los inmuebles estará sujeto a la obtención del permiso correspondiente por parte de la Dirección; y la colocación de antenas o cualquier otro tipo de instalación de estructuras sobre los inmuebles, cuando estos produzcan un impacto visual negativo, quedará sujeto a la autorización por parte de la Dirección.

Permiso municipal y opinión INAH.

Artículo 144.- Cuando las autoridades de cualquier ámbito de gobierno, así como los particulares, decidan intervenir cualquier inmueble histórico o artístico, lo harán siempre con previo permiso y bajo la vigilancia de la Dirección y la opinión del "INAH".

Asesoría de la Dirección a particulares.

Artículo 145.- La Dirección proporcionará asesoría profesional a los particulares para la reconstrucción, modificación, conservación o restauración de edificaciones catalogadas, lo mismo hará para los monumentos, y para los inmuebles cuyos particulares sean personas de escasos recursos económicos.

Exención del Impuesto Predial.

Artículo 146.- Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos y/o artísticos, que los mantengan conservados, y que en su caso los restauren en los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, podrán solicitar la exención de sus impuestos prediales, con base en un dictamen técnico que expida la autoridad.

Servicios e instalaciones visibles y su impacto en la fisonomía.

Artículo 147.- La infraestructura de servicios e instalaciones, tales como tendederos, bajadas de agua, tinacos, bodegas provisionales, etc., no deberán colocarse de manera visible, cuando impacten negativamente en la fisonomía de la ciudad y paisaje urbano en general, y antes de realizar cualquier instalación se deberá contar con el permiso correspondiente.

Pago de derechos.

Artículo 148.- Los registros, concesiones, autorizaciones, permisos y demás servicios que proporciona la Dirección causarán derechos, de conformidad con la Ley de Ingresos para el municipio de Valle de Santiago, mismos que deberán ser cubiertos por el propietario del inmueble.

Desplazamiento de inmuebles con valor histórico.

Artículo 149.- En ningún caso será permitido el desplazamiento de la totalidad o parte de un inmueble catalogado, salvo cuando la conservación del mismo lo exija y cuando por razones de interés nacional o internacional dicho desplazamiento se justifique.

Servicios profesionales en obras de conservación y/o restauración.

Artículo 150.- Cuando los gobiernos Federal, Estatal o Municipal realicen obras de conservación o restauración, estarán obligados a utilizar los servicios profesionales de restauradores, antropólogos, arquitectos, historiadores, ingenieros topógrafos y civiles, Peritos Supervisores y/o Directores Responsables de Obra registrados ante la Comisión Consultiva, con la finalidad de que asesoren o dirijan los trabajos materiales y protejan la fisonomía del municipio Valle de Santiago.

Servicios profesionales de las dependencias municipales.

Artículo 151.- Cuando los servicios profesionales a que se refieren los artículos anteriores sean prestados por alguna dependencia municipal, los productos que se recauden deberán ser destinados a la protección de la fisonomía de la ciudad y localidades rurales.

CAPÍTULO SEGUNDO MOBILIARIO URBANO.

Normatividad en materia de mobiliario urbano.

Artículo 152.- Todo el mobiliario urbano deberá ser aprobado por la Dirección.

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

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

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

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

Queda prohibida la utilización de mobiliario urbano de propiedad municipal para venta o prestación de servicios de tipo privado, así como la colocación de casetas en vialidades, parques y jardines o cualquier otro espacio público, de no contar con el permiso correspondiente y siempre con previa aprobación de la Dirección en cuanto a su tipología, diseño y material. Así mismo deberá apegarse a la normatividad sobre anuncios establecida en este mismo reglamento.

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

En lo que refiere al mobiliario urbano, la realización del diseño corresponderá a la Dirección.

**TÍTULO DÉCIMO CUARTO
DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, PERMISOS DE ANUNCIOS Y TOLDOS, INSPECCIÓN DE OBRAS
Y AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN.**

**CAPÍTULO PRIMERO
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

Permisos de construcción.

Artículo 153.- Licencia de construcción es el documento expedido por la Dirección, con el cual se autoriza a los solicitantes a construir, ampliar, restaurar, remodelar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación en los predios que sean de su propiedad y que estén ubicados en el municipio de Valle de Santiago, Guanajuato.

Obligatoriedad en permisos de construcción.

Artículo 154.- Para ejecutar obras o instalaciones públicas federales, estatales, municipales o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada es necesario obtener permiso por parte de la Dirección; para las obras previstas en este Reglamento, los propietarios podrán realizar por sí mismos los trámites de solicitud de licencia ante la Dirección, asumiendo la responsabilidad total en la ejecución de la obra y en el cumplimiento de la normatividad aplicable.

Para las obras mayores de 60 m² de construcción, la solicitud de permiso sólo podrán ser tramitadas y concedidas a los Peritos supervisores y/o Directores Responsables de Obra y para los casos en que las obras sean menores de 60 m² de construcción (de la superficie total de la construcción existente o por construir), el permiso podrá ser tramitado directamente por el propietario.

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

Permisos de obra menor.

Artículo 155.- No se requerirá permiso formal pero será necesario obtener de la Dirección el Permiso para Obra Menor atendiendo a lo siguiente:

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO PERMISOS DE ANUNCIOS Y TOLDOS

Normatividad en materia de anuncios y toldos.

Artículo 156.- La normatividad en materia en anuncios y toldos se establece por Zonas, atendiendo a lo siguiente:

I. Anuncios y Aparadores.

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

II. De las dimensiones y materiales de los anuncios comerciales:

En la zona I, II, y III serán permitidos los anuncios pintados sobre muros o en su caso adosados al mismo, teniendo como proporciones máximas los anchos del vano de acceso, en caso de existir dos accesos, deberán ser ubicados al centro de los mismos, teniendo como límite el inicio del primer vano y hasta la terminación del segundo, solamente será permitido un anuncio comercial por inmueble, en caso de que exista más de un servicio comercial en los diferentes niveles del edificio, estos deberán publicitarse en el acceso de la planta baja, mediante un directorio interno. Quedan prohibidos los anuncios tipo bandera.

En cuanto a materiales se recomienda los de bastidor de madera, plásticos o metálicos, quedando prohibidos los de lona, vinil o de pantalla digital. El área de los letreros comerciales no deberá exceder de 1.5 metros cuadrados y deberán ser colocados de manera horizontal, quedando prohibidos los letreros verticales de cualquier tipo.

En cuanto a señalización, solamente quedarán permitidos los que cumplan con los criterios establecidos por las instancias normativas, atendiendo a cada uno de los sectores, como puede ser SCT, PEMEX, etc. Y su ubicación solo será permitida en áreas que no interfieran o pongan en riesgo el tránsito tanto peatonal como vehicular.

Queda prohibida la aplicación de imágenes o dibujos corporativos, en todo caso se requerirá de la aprobación de la Dirección tanto lo que se refiere a diseño como ubicación y sistema de colocación.

Todos los elementos deberán de permanecer limpios y en buen estado de conservación.

- c) Zona III. En esta zona se podrá permitir la colocación de anuncios espectaculares, así como en las vialidades principales de acceso.

Permisos de anuncios espectaculares.

Artículo 157.- Las condiciones, modalidades y restricciones para el otorgamiento de los permisos para la instalación de anuncios espectaculares fijos, se definirán conforme a las bases siguientes:

- I. La ubicación de los anuncios no deberá interferir o reducir la visibilidad de los semáforos ni de la señalización vial;
- II. La distancia mínima entre dos estructuras para la instalación de anuncios espectaculares, dentro de centros de población, no deberá ser menor a cien metros radiales medidos del centro al centro de cada anuncio, en cualquier dirección; tratándose de anuncios a ubicarse fuera de centros de población, la distancia mínima entre dos estructuras será de seiscientos metros radiales medidos del centro al centro de cada anuncio, en cualquier dirección;
- III. La distancia entre las estructuras de antenas de telecomunicaciones y el anuncio será de, al menos, cincuenta metros, en cualquier dirección;
- IV. La altura total de cualquier anuncio espectacular no podrá ser mayor de dieciocho metros sobre el nivel del piso.

Obligaciones de los responsables de anuncios espectaculares.

Artículo 158.- Los responsables de anuncios espectaculares, fijos o con pantallas electrónicas, están obligados a:

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

Prohibiciones sobre anuncios.

Artículo 159.- Queda prohibido el uso y colocación de:

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

Normatividad en materia de anuncios en comunidades rurales.

Artículo 160.- La normatividad para localidades rurales en materia de anuncios y toldos se regirá por la normatividad establecida para la zona II, asimismo en este caso quedará prohibida la pinta de bardas para anuncio de eventos o espectáculos y en su caso, solamente se permitirá previo permiso de la Dirección, los provisionales que en todo caso deberán ser borrados por el promotor o por el propietario, de no hacerlo, lo ejecutará personal de la administración municipal a costa del propietario del inmueble, además de hacerse acreedor a una multa, cuyo monto estará establecido en las Disposiciones Administrativas del municipio de Valle de Santiago para el ejercicio que aplique.

Vigencia de los permisos anuncios.

Artículo 161.- La vigencia del permiso de anuncio es de un año. El cual podrá ser renovado al finalizar dicho plazo.

Artículo 162.- Una vez feneida la vigencia del permiso del anuncio, este deberá ser retirado por el solicitante en un plazo no mayor de un mes una vez vencido el permiso, en caso de no hacerlo dentro de este plazo, el elemento será retirado por personal de la administración municipal a costa del propietario del inmueble.

Anuncios de carácter político.

Artículo 163.- Los anuncios de carácter político se sujetarán a los periodos y condiciones que establezca la normatividad electoral, federal y estatal, quedando prohibida su colocación en la Zona I o Centro Histórico.

Normatividad en materia de toldos.

Artículo 164.- La colocación de toldos deberá ser aprobada por la Dirección atendiendo a lo siguiente:

- I. La altura mínima de piso a nivel bajo de toldo deberá de ser de 2.20 m
- II. Solo serán autorizados los toldos lisos y sin letreros.
- III. Los colores a autorizar, en colores mate, serán:
 - a. verde olivo.
 - b. café tabaco.
 - c. sepia.
 - d. rojo vino.
 - e. azul marino.
 - f. guinda.

Permisos de anuncios y toldos.

Artículo 165.- La colocación, instalación, conservación, modificación, ampliación y retiro de anuncios en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde las mismas, o en zonas, predios o bienes que no sean de competencia federal o estatal, adyacentes a autopistas, carreteras, puentes, caminos o cualquiera otra vía de comunicación, así como la emisión, instalación o colocación de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público, requerirá del permiso previamente expedido por la Dirección.

Integración del anuncio en los inmuebles.

Artículo 166.- La colocación de cualquier tipo de anuncios requerirá de la autorización de la Dirección. La colocación y el tipo de anuncios, deberá respetar la composición arquitectónica original, homogeneidad y armonía de los inmuebles donde serán colocados.

Petición de Permisos de anuncios.

Artículo 167.- Para ejecutar o realizar obras o instalaciones requeridas para todo anuncio y/o toldo, tanto de propiedad pública como privada, se deberá obtener previamente permiso por parte de la Dirección a petición de los propietarios, peritos supervisores y/o Director Responsable de Obra encargados o arrendatarios, en su caso.

Contaminación visual.

Artículo 168.- No podrá autorizarse ningún tipo de elemento o instalación de anuncios que provoque contaminación visual o deterioro del inmueble, imagen urbana o del entorno natural.

Competencia del Consejo en materia de anuncios.

Artículo 169.- Para la colocación de anuncios, comerciales, mantas, toldos, publicidad, información, servicio o uso de imágenes visuales de carácter especial, no contemplados en este reglamento, será el Consejo, quien emita su opinión fundamentada, para determinar por la Dirección, la procedencia de otorgar la autorización respectiva y en su caso, las condiciones a que deberá sujetarse su instalación.

Fijación de anuncios.

Artículo 170.- No podrán ser autorizada la fijación, instalación o colocación de anuncios cuyo contenido haga referencia contextos o imágenes, a ideas o conceptos que inciten a la violencia, que sean contrarias a la moral o a las buenas costumbres, o bien que promuevan la discriminación de raza o condición social o que promuevan el consumo de bebidas alcohólicas o tabaco, en eventos y lugares en los que preponderantemente participen menores de edad.

CAPÍTULO TERCERO DOCUMENTOS PARA PERMISO DE ANUNCIOS Y TOLDOS

Requisitos para permisos de anuncios.

Artículo 171.- Los documentos necesarios para solicitar el permiso para anuncios y/o toldos serán los siguientes:

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

CAPÍTULO CUARTO DOCUMENTOS PARA PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Tipos de permisos de construcción.

Artículo 172.- Para tramitar y obtener un permiso es necesario que los interesados cumplan con los requisitos, incluyendo lo relativo a la normatividad para personas con capacidades diferentes, atendiendo a las modalidades señaladas a continuación:

- I. Aviso de obra menor, no requiere de permiso, únicamente de un aviso formal y la obtención del mismo de la Dirección de las acciones a realizar;
- II. Permiso para construcciones con uso habitacional unifamiliar, de tipo popular y otro tipo de inmuebles con superficie menor a 60 m²;
- III. Permiso para construcciones con uso habitacional unifamiliar con superficie mayor a 60m²;
- IV. Permiso para construcciones con uso distinto al habitacional unifamiliar, en fraccionamientos, o bien que provoquen una importante concentración de personas, incluyendo conjuntos o desarrollos habitacionales;
- V. Permiso para intervención en inmuebles catalogados y/o en inmuebles ubicados en zona I o dentro de áreas históricas así señaladas por el municipio; y,
- VI. Permiso para construcción de todo tipo de obra.

Dependiendo del tipo de intervención a realizar y del uso que se le dará al inmueble u obra solicitada, el titular de la Dirección tendrá facultades para eximir al solicitante de alguno de los requisitos especificados, en casos excepcionales y por una sola ocasión en cada caso, o bien de eximir al solicitante de uno o varios de los requisitos señalados en este artículo, mediante un acuerdo que establezca las circunstancias justificadas, como es el caso de algunas condicionantes específicas del municipio de Valle de Santiago, así como la ocurrencia de contingencias y desastres.

REQUISITOS NECESARIOS		MODALIDADES					
		A	B	C	D	E	F
1	Solicitud de licencia por escrito (Original y copia) en la que el propietario deberá otorgar su consentimiento para las visitas de inspección que por necesidad de vigilancia podrá hacer la "Dirección" para constatar que se cumpla con lo autorizado.	X	X	X	X	X	X
	La solicitud anterior deberá llevar las firmas del propietario del inmueble y del Director Responsable de la obra.	Solo por el propietario	Solo por el propietario	Por ambos	Por ambos	Por ambos	Por ambos
2	Copia del pago del impuesto predial del año en curso.	X	X	X	X	X	
3	Copia de La constancia de Alineamiento y Número Oficial, expedida por la Dirección de Planeación, la cual tendrá la misma vigencia que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio o del centro de población.		Solo en edificaciones nuevas	Solo en edificaciones nuevas	X	Solo en edificaciones nuevas	Solo en edificaciones nuevas
4	Copia de la Clave Catastral		X	X	X	X	X
5	Copia del Permiso de uso de suelo y densidad de construcción expedida por la Dirección		X	X	X	En usos distintos al habitacional	De trámite Interno
6	Copia de la Constancia de factibilidad de servicios de energía eléctrica expedida por la autoridad competente, copia del último pago expedido por la CFE o comprobación de auto suficiencia en el caso de utilización de una fuente alterna de energía (Celdas solares, etc.) que garantice la adecuada operación del inmueble sin afectación a terceros.			X	X		
7	Fotografías del predio o de la construcción a intervenir mostrando sus características más relevantes y como mínimo una imagen clara del frente del predio o de la fachada del inmueble.	X	X	X	X	X	
8	Croquis de localización de la construcción o del terreno, señalando: Ubicación, nombre de la Calle, ancho de la calle y distancia a la esquina más cercana; así como orientación del terreno o de la construcción y los árboles o arroyos existentes.	indicando las acciones a realizar y su ubicación	X	X	X	X	
9	Tres copias del Proyecto Arquitectónico a escala 1:100 o 1:50, que contemple cuando menos:						
	A. Planta del conjunto abarcando la totalidad del predio y señalando en su caso la ubicación de áreas de estacionamiento, numero de cajones y la ubicación de los depósitos locales para basura.		X	X	X	X	
	B. Plantas arquitectónicas,		X	X	X	X	
	C. Fachadas hacia la (s) calle (s), así como aquellas que no obstante sean colindantes, cuenten significativamente en el contexto de la Ciudad, indicando alturas, ubicación de tinacos, cubos de escalera, antenas, tanques de gas y cualquier volumen que se proyecte sobre las azoteas;		X	X	X	X	
	D. Cortes longitudinales y transversales del proyecto de construcción que permitan la interpretación clara de lo solicitado		X	X	X	X	
	E. Planta de azoteas.		X	X	X	X	
	F. Los planos anteriores deberán ser firmados por el Propietario del predio y/o por el Perito Supervisor y/o Director responsable de obra (En tres tantos)		Solo por el Propietario	Por el DRO	Por el DRO	Por el DRO	

10	Copia del Proyecto de las Instalaciones que servirán al inmueble (Las cuales a título informativo pueden ser: Hidráulica, Sanitaria, Gas, Telefonía, Voz y datos, Elevadores, etc.). A. Planos constructivos y de especificaciones. B. Memorias de cálculo de las instalaciones señaladas en el punto anterior.		X	X		
11	Tratándose de ampliaciones, reconstrucciones o restauraciones de inmuebles, deberá presentarse copia de los planos del estado actual (Incluyendo como mínimo: plantas, fachadas y cortes, en escala 1:100, 1:75 o 1:50 y debidamente acotados).	X	X	X		
12	En caso de restauraciones de inmuebles también deberá presentarse copia de los siguientes planos: A. Levantamiento de materiales y sistemas constructivos. B. Levantamiento de deterioros y alteraciones. C. Plano de las intervenciones a realizar, detallando procedimientos y especificaciones de materiales.				X X X	
13	Copia de la opinión del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).				X	Cuando así resulte aplicable.
14	Copia de la Memoria del Cálculo estructural y sus respectivos planos, avalados por el calculista responsable de su elaboración, en la forma de: A. Un Expediente simplificado, siempre que se trate de sistemas tradicionales a base de muros de carga y losas no mayores de 15 M2. B. Un expediente completo y detallado cuando se trate de losas de más de 16 M2, así como de cubiertas y estructuras especiales o de grandes dimensiones. C. Copia del Estudio de mecánica de suelos y de resistencia del terreno.		Con losas de hasta 16 M2 X		Con losas de hasta 16 M2 X	
15	En caso de existir árboles o vegetación dentro del predio o zona a intervenir se requerirá una copia de la autorización por escrito de la dirección de planeación y ecología del Municipio.	En su caso	En su caso	En su caso	En su caso	En su caso
16	Tratándose de la construcción de edificaciones que estarán ubicadas dentro de fraccionamientos en proceso de urbanización, deberá presentarse copia de los documentos siguientes: A. Autorización de la traza (Plano y oficio) del desarrollo habitacional emitida por la autoridad competente. B. Planos avalados por la autoridad competente de (as redes generales de agua potable, drenaje, alcantarillado y electricidad.				En su caso En su caso	
17	Copia de la Resolución aprobatoria por autoridad competente del Estudio de impacto vial, cuando el tipo de obra así lo requiera a juicio de la Dirección.				En su caso	En su caso

18	Copia de la Resolución aprobatoria por autoridad competente del estudio de impacto ambiental. (cuando así lo requiera la normatividad ambiental aplicable)				En su caso	En su caso	En su caso
19	Copia del Estudio de riesgos (Incluyendo el señalamiento de las medidas de seguridad y prevención que requiere el proyecto), avalado por la unidad administrativa encargada de Protección Civil competente.				X	En usos diferentes al habitacional.	Dependiendo del tamaño y complejidad de la obra.
20	Copia de los Estudios especiales aplicables a casos particulares, a juicio de "La Dirección de", mediante una resolución justificatoria de tal necesidad.			En su caso	En su caso	En su caso	
21	Reporte fotográfico final de la obra realizada.					X	
22	Copia del Expediente técnico validado por la Dependencia Normativa del caso, abordando también los aspectos de desarrollo urbano y del medio ambiente.						X

Trámites para el permiso de construcción.

Artículo 173.- El trámite para obtener los permisos de construcción se hará de la siguiente manera:

- I. El solicitante deberá presentar su petición por escrito, en el formato establecido por la Dirección, proporcionando en ese documento la información necesaria para identificar plenamente la ubicación y características de la obra que pretende realizar; documento que solo será recibido para su análisis cuando contenga toda la documentación e información requerida.
- II. El mismo día en que sea recibida la solicitud, con la documentación requerida por la Dirección, ésta le señalará al solicitante la fecha de entrega del permiso, en caso de ser procedente, o bien, señalará en su caso, los estudios especiales que serán requeridos y las condicionantes específicas a cumplir respecto de las restricciones a los aspectos urbanísticos y las restricciones a los aspectos arquitectónicos y técnicos, correspondientes a la zona de ubicación de la obra, conforme a las disposiciones contenidas en este Reglamento, sin que posteriormente y bajo la responsabilidad del Titular de la Dirección se pueda exigir el cumplimiento de requisitos adicionales.
- III. Cubiertos todos los requisitos de la modalidad señalada al interesado, la Dirección recibirá del solicitante la documentación para el análisis de contenidos y en un plazo máximo de 10 días hábiles otorgará el permiso o emitirá una respuesta negativa al interesado, señalándole los incumplimientos detectados y otorgándole un plazo razonable para que sean corregidos, si el caso específico lo permite.
- IV. Si el solicitante no solventa oportunamente las observaciones a la Dirección, ésta podrá ordenar la cancelación del trámite iniciado, por lo que el interesado, para obtener la licencia, deberá reiniciar todo el procedimiento de nuevo.
- V. Los plazos anteriores tendrán su excepción cuando se requiera llevar el caso ante el consejo, conforme a las disposiciones de este Reglamento, lo cual le será oportunamente comunicado al solicitante por la Dirección.

CAPÍTULO QUINTO MODIFICACIONES A LO AUTORIZADO

Modificación de lo autorizado.

Artículo 174.- Para hacer modificaciones al proyecto original se solicitará permiso presentando el proyecto modificado por triplicado. Las modificaciones autorizadas y el permiso de modificaciones se anexarán a la bitácora y se cobrarán los derechos que establece la Ley de Ingresos Municipal.

CAPÍTULO SEXTO CONTENIDO DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

Contenido del permiso de construcción.

Artículo 175.- Los permisos de construcción contendrán:

- I. Las Limitaciones y modalidades en materia de vialidades urbanas y áreas verdes que establezcan los programas municipales;
- II. Las condicionantes relativas a las áreas de maniobras y de estacionamiento;
- III. Los coeficientes de ocupación de suelo, intensidad y de densidad poblacional aplicable;
- IV. El Alineamiento y número oficial respectivos para el predio;
- V. Las especificaciones técnicas aplicables a las cimentaciones, y otras en su caso.
- VI. Las condicionantes o limitaciones para el uso de agua potable en la ejecución de las obras de que se trate;
- VII. La clave catastral correspondiente al inmueble en que se autorice el inmueble del que se trate; y
- VIII. Las demás estipulaciones previstas para cada tipo de obra en este reglamento.

**TÍTULO DÉCIMO QUINTO
DE LA REGULARIZACIÓN, SUSPENSIÓN Y CLAUSURA DE OBRA
CAPÍTULO ÚNICO**

Contenido del permiso de construcción.

Artículo 176.- Las obras terminadas sin permiso, podrán regularizar su situación llenando los mismos requisitos que se presentan para las obras nuevas.

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

En cuanto al pago de derechos, éstos se incrementaran en un 75% por concepto de tramitación extemporánea en caso de requerimiento mediante acta y del 40% en regularizaciones espontáneas.

Suspensión y clausura de obra.

Artículo 177.- Podrá ordenarse la suspensión o clausura de la obra cuando:

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

Obras sin permiso y su suspensión.

Artículo 178.- La Dirección podrá ordenar la inmediata suspensión de trabajos ejecutados sin licencia o sin haberse ajustado a lo indicado en el artículo anterior, sin perjuicio de que pueda otorgarse permiso a solicitud de un Perito Supervisor y/o Director Responsable De Obra, o del propietario en su caso, fijando plazos para corregir las deficiencias que motivan la suspensión.

Previa audiencia del interesado con las autoridades correspondientes, y vencido el plazo sin haberse ejecutado la corrección de las deficiencias, se ordenará la demolición de lo irregular por cuenta del propietario.

La Orden de Suspensión se expedirá por escrito y será entregada en la obra al encargado de la misma o cualquiera de los trabajadores que ahí laboren, si no se encuentra aquél.

Al entregarse la Orden de Suspensión se colocarán en lugares visibles y en bodegas de materiales, si las hubiere, avisos en papel sellado que digan "SUSPENDIDA".

TÍTULO DÉCIMO SEXTO

CAPÍTULO PRIMERO

VIGENCIA Y PRÓRROGA DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

RESOLUCIÓN A LAS SOLICITUDES DE LICENCIA Y PAGO DE DERECHOS

Vigencia del permiso de construcción.

Artículo 179.- La vigencia de permiso que expida la Dirección de 12 meses. Si terminado el plazo autorizado para la construcción de una obra, ésta no se hubiera concluido, para continuarla deberá obtenerse la renovación del permiso respectivo y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra en tiempo y forma. A la solicitud de renovación del permiso, se acompañará una descripción de los trabajos a ejecutar, los planos ya autorizados en el permiso inicial y fotografías del estado actual.

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

Tiempos de respuesta de la Dirección.

Artículo 180.- A las solicitudes del permiso deberán recaer resoluciones respecto a su expedición o no expedición por parte de la Dirección, en un plazo no mayor de 10 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se recibiera la solicitud. Lo anterior sólo en los casos para los que el presente Reglamento faculte a la Dirección para tal efecto. Para los casos en que el Reglamento requiere de la intervención del Consejo, el plazo no será mayor de quince días hábiles.

Pago de Derechos por permiso de construcción.

Artículo 181.- Todo permiso causará los derechos que fije la Ley de Ingresos vigente para el municipio de Valle de Santiago. El permiso y los planos aprobados, se entregarán al interesado cuando éste cubra el monto de todos los derechos que haya generado su autorización.

CAPÍTULO SEGUNDO

INSPECCIÓN DE OBRAS

Inspección de las Obras.

Artículo 182.- La Dirección tendrá el número de auxiliares técnicos e inspectores que sean necesarios y según lo permita el presupuesto municipal.

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

Los inspectores mediante orden por escrito de la Dirección, tendrán acceso a los edificios habitados, exclusivamente para el cumplimiento de la orden respectiva. Los propietarios, representantes, peritos supervisores y/o directores responsables de obra y los ocupantes de predios, edificios, estructuras, obras en construcción, obras en demolición y cualquier otra intervención relacionada con la construcción, deberán permitir la inspección de las obras en comento.

Inspectores de Obra.

Artículo 183.- La Dirección podrá inspeccionar las obras, según lo dispuesto por el presente Reglamento y con el personal debidamente capacitado y acreditado en las condiciones que juzgue pertinentes.

Del procedimiento de inspección de Obra.

Artículo 184.- Los inspectores deberán dejar como constancia de visita la copia simple del Acta de Inspección levantada en el sitio, y deberán anotar en la Bitácora, si la hubiera, la fecha de su visita y las observaciones que estimen pertinentes.

TÍTULO DÉCIMO SÉPTIMO

CERTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN DE OBRA

Certificación de terminación de Obra.

Artículo 185.- Es obligación del interesado, ya sea el propietario y/o Perito supervisor y/o Director Responsable de Obra, según sea el caso, que una vez concluida en su totalidad la obra, dar aviso por escrito a la Dirección quien ordenará se lleve a cabo una inspección al sitio para verificar el cumplimiento de lo establecido en el

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

Condiciones de seguridad de la edificación.

Artículo 186.- La Dirección solicitará de la unidad municipal de Protección Civil el visto bueno de seguridad y operación, en donde se haga constar que la instalación o edificación reúne las condiciones de operación y seguridad señaladas por los organismos competentes. En las obras en las que, a juicio de la Dirección, existan dudas en cuanto a su diseño estructural o se crea existen defectos de construcción o no cumplimiento de especificaciones estructurales, se ordenarán las pruebas de carga de las que habla el presente Reglamento antes de autorizar el uso u ocupación del inmueble en el que se haya realizado la obra.

Para el funcionamiento de giros industriales.

Artículo 187.- Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales tales como fábricas, bodegas, talleres o laboratorios, se requerirá la autorización de operación previa inspección que practique la Dirección.

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

Edificaciones que requieren Vo.Bo. de seguridad.

Artículo 188.- Requieren el visto bueno de seguridad y operación las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

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

Terminación de la Obra.

Artículo 189.- Si del resultado de la inspección para la Certificación de Terminación de Obra, y del cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó al permiso y a los planos autorizados, la Dirección ordenará al Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra o al propietario, efectuar las rectificaciones que fueren necesarias y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la Dirección, no se expedirá la certificación requerida.

**TÍTULO DÉCIMO OCTAVO
EJECUCIÓN DE OBRAS, PROCEDIMIENTOS CONSTRUCTIVOS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**

**CAPÍTULO PRIMERO
EJECUCIÓN DE OBRAS**

De la ejecución de la obra.

Artículo 190.- Los Peritos Supervisores y/o Directores Responsables de Obra, si los hubiera, o los propietarios de una obra que no requiera responsiva, están obligados a vigilar que la ejecución de la misma se realice con las técnicas constructivas más adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificados en el presente Reglamento y se tomen las medidas necesarias para evitar causar molestias o perjuicios a terceros.

Artículo 191.- Durante la ejecución de cualquier construcción, el Perito Supervisor y/o Director Responsable De Obra, si lo hubiera, o el propietario de una obra que no requiera de responsiva, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como para evitar los daños que directa o indirectamente pudiera causar la ejecución de la obra.

De los planos autorizados.

Artículo 192.- Los planos autorizados y los permisos de construcción deberán conservarse en las propias obras durante la ejecución de éstas y estar a la disposición de los inspectores de la Dirección.

De la bitácora de obra.

Artículo 193.- El Perito supervisor y/o Director Responsable de Obra están obligados a mantener en la obra la Bitácora encuadrada y foliada, y tenerla a disposición de los Inspectores de la Dirección.

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

CAPÍTULO SEGUNDO PROCEDIMIENTOS CONSTRUCTIVOS

De los procedimientos constructivos.

Artículo 194.- Para la utilización de los distintos materiales o la aplicación de sistemas estructurales, deberán seguirse procedimientos constructivos que cumplan con los requisitos del presente Reglamento y demás normas técnicas aplicables.

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

De los nuevos sistemas y procedimientos de construcción.

Artículo 195.- Podrán utilizarse los nuevos sistemas y procedimientos de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización de la Dirección para lo cual el Perito Supervisor y/o Director Responsable De Obra, presentará una solicitud detallando el procedimiento propuesto y anexando en su caso los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas.

De daños y molestias a terceros.

Artículo 196.- Durante la ejecución de una obra, deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones o instalaciones colindantes o en la vía pública, ejecutando, bajo la responsabilidad del Perito supervisor y/o Director Responsable de Obra, los procedimientos especificados en los planos estructurales y en la memoria de cálculo.

Se deberán tomar las medidas necesarias para no causar molestias a los vecinos o a los usuarios de la vía pública.

Seguridad e higiene.

Artículo 197.- Las construcciones provisionales y las bodegas de obra, deberán cumplir con los requisitos de seguridad e higiene, tener buen aspecto y conservarse en buen estado de presentación.

Suspensión por más de 60 días.

Artículo 198.- Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por más de sesenta días, por cualquier causa, a excepción de las suspensiones aplicadas por la Dirección, estarán obligados a:

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

De daños y molestias a terceros.

Artículo 199.- Cuando se interrumpa una excavación por un período mayor a dos semanas, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las construcciones o a los predios colindantes o a las instalaciones en la vía pública, y que ocurran fallas en las paredes o taludes de las excavaciones por intemperismo prolongado.

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

Profundidad de las excavaciones.

Artículo 200.- Las excavaciones no podrán tener profundidad mayor a un 1.50 metros, al menos que cumplan con las normas técnicas aplicables a la materia como elementos de cimentación y otros aplicables a las necesidades o peculiaridades del sitio y/o proyecto, así como las construcciones subterráneas no podrán contar con más de dos niveles.

Del desplante de la cimentación.

Artículo 201.- Las excavaciones cuya profundidad máxima no exceda de un metro cincuenta centímetros, ni sea mayor que la profundidad del nivel freático, ni la de desplante de los cimientos vecinos, podrán efectuarse en toda la superficie.

Artículo 202.- Previa autorización de la Dirección, podrá extraerse agua de un predio mediante bombeo, siempre que se tomen precauciones para limitar los efectos del mismo sobre predios colindantes y sobre el propio predio, las cuales serán determinadas por el estudio de mecánica de suelos correspondiente.

Artículo 203.- El desplante de cualquier cimentación se hará en los términos de las normas técnicas aplicables en la materia o cálculo estructural.

De la obra falsa, andamios y cimbrados.

Artículo 204.- En la construcción y colocación de obra falsa, andamios y cimbrados se hará de conformidad con las normas técnicas.

Especificaciones de los materiales.

Artículo 205.- La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y normas complementarias de calidad correspondientes.

De la fisonomía de la edificación.

Artículo 206.- Las partes exteriores de los edificios que sean visibles desde la vía pública se proyectarán de acuerdo a lo que dispone el presente reglamento.

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

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

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

Pruebas de seguridad estructural.

Artículo 207.- Será necesario comprobar la seguridad de una estructura por medio de pruebas de carga como lo establezca la Dirección.

**TÍTULO DÉCIMO NOVENO
USO, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y AMPLIACIONES**

**CAPÍTULO PRIMERO
USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICACIONES**

De la protección uso y conservación.

Artículo 208.- La Dirección establecerá las medidas de protección que, además de lo dispuesto en la materia y reglamentos aplicables, deberán cubrir las edificaciones cuando:

- I. Produzcan, almacenen, vendan o manejen objetos o sustancias tóxicas explosivas, inflamables o de difícil combustión;
- II. Acumulen escombros y basuras;
- III. Impliquen la aplicación de excesivas o descompensadas cargas o la transmisión de vibraciones excesivas a las construcciones;
- IV. Se trate de excavaciones profundas; y,

- V. Produczan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos que puedan ocasionar daños a terceros, en su persona o sus propiedades.

De los usos y destinos de los inmuebles.

Artículo 209.- Los inmuebles no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas, o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

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

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

Obligación de la Conservación de los inmuebles.

Artículo 210.- Los propietarios de las edificaciones y predios tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas y consumos excesivos de las instalaciones y observar además las siguientes disposiciones:

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

Manuales de operación y mantenimiento.

Artículo 211.- En las edificaciones que requieran de manuales de operaciones y mantenimiento, a juicio de la Dirección, su contenido mínimo deberá ser:

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

De los documentos de obra.

Artículo 212.- Los propietarios de las edificaciones deberán conservar y exhibir, cuando sea requerido por las autoridades, los planos y memoria del diseño actualizados y la Bitácora, que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y en sus posibles modificaciones.

Mantenimiento de los equipos de extinción de fuego.

Artículo 213.- Los equipos de extinción de fuego deberán someterse a las siguientes disposiciones relativas a su mantenimiento:

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

IV. Además de lo dispuesto en las fracciones anteriores, en todo caso se deberá cumplir con las observaciones que haga la Unidad Municipal de Protección Civil.

CAPÍTULO SEGUNDO AMPLIACIONES

Obras de ampliación.

Artículo 214.- Las obras de ampliación podrán ser autorizadas si el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial y/o el Reglamento de Zonificación Usos y Destinos del Suelo, permite el nuevo uso y la densidad de ocupación del suelo.

De los requerimientos de obras de ampliación.

Artículo 215.- Las obras de ampliación, cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y el mejoramiento de la imagen urbana, que establece este Reglamento.

Límites de obras de ampliación.

Artículo 216.- Las obras de ampliación no deberán sobrepasar nunca los límites de resistencia estructural y las capacidades de servicio de las tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas de las edificaciones en uso.

TÍTULO VIGÉSIMO MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPÍTULO ÚNICO MEDIDAS DE SEGURIDAD

Medidas de seguridad.

Artículo 217.- Se entenderá por medidas de seguridad, los determinaciones preventivas ordenadas por la dirección, que tengan por objeto evitar daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, obras y acciones tanto públicas como privadas, en razón de existir cualquiera de las causas siguientes:

- I. Cuando la Dirección tenga conocimiento de que una edificación, estructura, instalación o yacimiento pétreo presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico, requerirá a su propietario o poseedor, con la urgencia que el caso amerite, que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias, de conformidad con el presente reglamento.
- II. Cuando la unidad competente de Protección Civil determine la demolición tenga que hacerse en forma parcial, éste comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural.

Conclusión de Obras.

Artículo 218.- Una vez concluidas las obras o los trabajos que hayan sido ordenados de acuerdo con este Reglamento, el propietario y poseedor de la construcción, el titular del yacimiento, o el Perito supervisor y/o Director Responsable de Obra, dará aviso de terminación a la Dirección, misma que verificará la ejecución de dichos trabajos, pudiendo, en su caso, ordenar su modificación o corrección.

Acciones y medidas correctivas.

Artículo 219.- Si como resultado del dictamen técnico, fuere necesario ejecutar alguno de los trabajos, acciones o medidas correctivas que se estipulan en este Reglamento, para los que requiera efectuar la desocupación parcial o total de una edificación o yacimiento Unidad Responsable de Protección Civil del Municipio.

De las órdenes de desocupación.

Artículo 220.- Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere el presente Reglamento, las siguientes:

- I. La inestabilidad del suelo o la seguridad de la construcción existente o en ejecución.
- II. La carencia o estado deficiente de las instalaciones y dispositivos de seguridad, contra riesgos de incendio, contaminación, sismos y otros.
- III. La edificación u ocupación de las obras, construcciones o instalaciones que pongan en riesgo a la población.
- IV. Cuando sean las deficiencias en el mantenimiento de las estructuras del edificio.

- V. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos depósitos de combustibles, productos flamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante.
- VI. El daño grave de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración.
- VII. El daño grave del patrimonio cultural urbano y arquitectónico de las áreas de valor escénico.
- VIII. Riesgo inminente de contaminación del agua con consecuencias peligrosas para la población o para la estabilidad del ciclo hidrológico.
- IX. Cualquier otra que contravenga a lo dispuesto al Reglamento y que pudiera afectar la integridad y seguridad física de personas y bienes.

De la inconformidad.

Artículo 221.- En caso de desacuerdo de los ocupantes de una construcción o del propietario de un yacimiento peligroso, en contra de la orden de desocupación a que se refiere el Artículo anterior, podrá interponer un recurso de la inconformidad de acuerdo con lo previsto en este Reglamento. Si se confirma la orden de desocupación y persiste la renuencia a acatarla, la Dirección, podrá hacer uso de la fuerza pública para dar cumplimiento a la orden.

El término para la interposición del recurso a que se refiere este precepto será de tres días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya notificado al interesado la orden de desocupación, la autoridad deberá resolver el recurso dentro de los 3 días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de interposición del mismo. La orden de desocupación no incide, en su caso, de manera alguna en los derechos u obligaciones que existan entre propietario e inquilino del inmueble.

De las clausuras de obras.

Artículo 222.- La Dirección podrá clausurar, como medida de seguridad, de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento, las obras terminadas o en ejecución y los yacimientos en explotación, cuando ocurra alguna de las circunstancias previstas por lo señalado en este Reglamento.

**TÍTULO VIGÉSIMO PRIMERO.
VISITAS DE INSPECCIÓN, INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS**

**CAPÍTULO PRIMERO
VISITAS DE INSPECCIÓN**

Inspección de obras y anuncios.

Artículo 223.- La Dirección en el ámbito de su respectiva competencia, para la verificación del cumplimiento de lo señalado en este Reglamento podrá realizar por conducto del personal autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento del Reglamento y las disposiciones jurídicas, el personal al realizar las visitas de inspección, deberá estar previsto del documento que lo acredite, así como la orden escrita fundada y motivada expedida por el Director en la que se precisará el lugar, zona y dirección que habrá de inspeccionarse y el objeto de la diligencia.

Tendrá las funciones de vigilancia, inspección y sanción de que las obras, así como de los anuncios y toldos, cumplan con los requisitos que se contienen en el presente Reglamento y demás normas aplicables.

Elementos de inspección.

Artículo 224.- Las inspecciones se realizarán en edificaciones en proceso, obras terminadas o anuncios y toldos, y podrán ser rutinarias o a causa de quejas o denuncias ciudadanas, o bien, para verificar que se hayan realizado las adecuaciones o acciones que se hayan impuesto en visitas previas o por resolución de la Dirección.

De la atención a la inspección.

Artículo 225.- Las inspecciones se entenderán con el propietario o poseedor del inmueble, o bien, con el Perito supervisor y/o Director Responsable de Obra, o en su defecto, con la persona que en ese momento se encuentre en el domicilio, y para el caso de que no haya persona alguna en el domicilio se deberá dejar un citatorio con el vecino más próximo para que el propietario, poseedor o Perito Supervisor y/o Director Responsable de Obra esperen al inspector al día siguiente hábil en hora determinada.

La persona que atienda la inspección deberá nombrar dos testigos que deberán identificarse con documento oficial que contenga fotografía y firma y deberán suscribir el acta, en caso de que no lo hiciere, el inspector los nombrará dentro de los presentes.

Actas circunstanciadas.

Artículo 226.- En las inspecciones deberá levantarse acta circunstanciada por triplicado, debiendo ser entregada un tanto a la persona que la atienda y deberá contener como mínimo lo siguiente:

- I. Nombre del inspector y forma en que se acredita como tal ante la persona que lo atienda;
- II. Hora y fecha de la inspección;
- III. Ubicación del inmueble en donde se realiza la inspección, tanto de obra como de anuncios y toldos;
- IV. Objeto de la visita, haciendo referencia a la orden de inspección;
- V. Nombre de quien atiende la visita y forma en que se identifica;
- VI. Hechos que acontecen en la visita;
- VII. En su caso, las obligaciones o requisitos que se incumplen;
- VIII. Manifestaciones de los interesados o testigos y;
- IX. Firmas de quienes intervinieron o la razón de las personas que no quisieron firmar o identificarse.

Procedimientos de inspección.

Artículo 227.- El personal autorizado al iniciar la inspección se identificará debidamente con la persona que se entienda la diligencia, y exhibirá la orden respectiva, y le entregará una 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 un acta administrativa que en efecto se levante sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

En caso de no encontrarse el propietario o responsable de la obra, se entregará un citatorio o se fijará en lugar visible para que citar nuevamente al propietario o responsable en el inmueble a inspeccionar, debiendo establecer la fecha y hora con por lo menos 24:00 horas de anticipación.

En caso de que no encuentre el propietario o responsable de la obra en la hora y lugar señalado en el citatorio, el inspector llevará a cabo la diligencia con quien se encuentre presente atendiendo a lo ya señalado.

De la bitácora en la inspección.

Artículo 228.- Al término de la diligencia, los inspectores deberán firmar el libro Bitácora de las obras en proceso de construcción o el acta circunstanciada en el caso de anuncios y toldos, anotando la fecha de su visita y sus observaciones.

Procedimientos de inconformidad.

Artículo 229.- Los visitados que no estén conformes con el resultado de la inspección, podrán inconformarse con el contenido del acta que deberán presentar mediante escrito ante la Dirección al que deberán anexar las pruebas documentales en que pretendan fundar dicha inconformidad en un término de 5 días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que se haya realizado la inspección.

Los hechos con los cuales no se inconformen dentro del plazo señalado, o haciéndolo, no los hubieren desvirtuado con las pruebas a que se refiere el párrafo anterior, se tendrán por ciertos.

La Dirección, en un plazo de quince días hábiles contados a partir del siguiente al del vencimiento del plazo al que se refiere el párrafo primero de este Artículo, emitirá la resolución debidamente fundada y motivada que conforme a derecho proceda, la cual notificará al visitado personalmente.

Obligatoriedad de la inspección.

Artículo 230.- La persona con quien se entienda la diligencia, está obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar, o lugares sujetos a inspección, en los términos previstos en la orden escrita, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento del Reglamento, con excepción de lo relativo a los derechos de propiedad industrial o de otro tipo que sean confidenciales a la ley en la materia.

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

De la intervención de la fuerza pública.

Artículo 231.- La Dirección podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para atender las visitas de inspección, cuando uno o algunas personas se opongan u obstaculicen la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Requerimiento y notificación.

Artículo 232.- Recibida el acta de inspección, por la autoridad ordenadora, en caso de encontrar alguna violación al Reglamento u a otros ordenamientos jurídicos aplicables, esta requerirá al interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que dentro del término de 10 días hábiles 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.

Resoluciones administrativas.

Artículo 233.- Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofrezca, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que se le concede en el artículo anterior, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, emitida por la autoridad competente, dentro de los treinta días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado personalmente o por correo certificado con acuse de recibido.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS INFRACCIONES

De las infracciones.

Artículo 234. Para los efectos de este artículo serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones del presente reglamento:

- I. El propietario o poseedor del o de los inmuebles, anuncios y/o toldos 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 presente Reglamento.

Conductas constitutivas de infracción.

Artículo 235.- Se consideran conductas constitutivas de infracción, en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio:

- I. Realizar cualquier tipo de obras, construcciones o instalaciones de anuncios y/o toldos, sin haber obtenido previamente los permisos otorgados por la Dirección;
- II. Realizar cualquier obra, instalación o colocación de anuncios y/o toldos, actividad en forma distinta a las características, términos y condiciones establecidos en los permisos otorgados por la Dirección;
- III. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;
- IV. Efectuar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder los permisos a que se refiere este reglamento que contravengan las disposiciones contenidas en el mismo;
- V. Ejecutar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en zonas, áreas, sitios o lugares diferentes al permiso otorgado;
- 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;
- 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 de anuncios y/o toldos, en el plazo señalado para tal efecto o dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la Dirección en uso de las atribuciones que este Reglamento le confiera;
- IX. Impedir al personal autorizado por la Dirección la realización de inspecciones que en los términos del presente Reglamento se hubieren ordenado;
- X. Realizar, dentro de un área natural protegida, cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en contravención a la declaratoria o al programa de manejo respectivo;
- XI. Instalar, colocar o ubicar cualquier anuncio en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento; y
- XII. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del presente Reglamento.

CAPÍTULO TERCERO SANCIONES

Procedimientos de sanción.

Artículo 236.- En la imposición de cualquier sanción administrativa, se observará lo siguiente:

- I. Previamente se citará al infractor señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca a manifestar lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime convenientes; de no

comparecer sin causa justificada, el día y hora señalados en el citatorio, se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;

- II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se reiterará el objeto de la citación y se dejará constancia de su dicho, así como de las pruebas que presente y ofrezca, para lo cual se le concederá un plazo máximo de cinco días hábiles para su desahogo; y
- III. Concluido el plazo de pruebas, se dictará resolución dentro de los cinco días hábiles siguientes.

Tipos de sanciones de obra.

Artículo 237.- Las sanciones administrativas relativas a las obras o edificaciones consistirán en:

- I. Demolición total o parcial de construcciones, en caso de inminente peligro; para tal efecto se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención a los programas; en este caso el Municipio no tiene obligación de pagar indemnización alguna y el costo de los trabajos efectuados será a costa del infractor;
 - 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, o actividades;
- Revocación de los permisos otorgados;
- IV. Multa equivalente al importe de cincuenta a diez mil veces la Unidad diaria vigente al momento de cometerse la infracción; y
 - V. Reparación del daño.

Sanciones en materia de anuncios y toldos.

Artículo 238.- Las sanciones administrativas relativas a anuncios y/o toldos consistirán en:

- I. Colocar sello con la leyenda "clausurado";
- II. Amonestación en el caso de infracciones de escasa relevancia;
- III. Multa por el equivalente de cincuenta (50) y hasta trescientas (300) veces la unidad diaria vigente, al momento de imponer la sanción, en el caso de infracciones de carácter relevante o de reincidencia; y
- IV. Arresto administrativo hasta por treinta y seis (36) horas, ante la desobediencia para suspender los trabajos de instalación o construcción de anuncios o toldos no autorizados o por la realización de trabajos incumpliendo las condiciones del permiso otorgado.

Sanciones a peritos supervisores.

Artículo 239. Los peritos que incurran en alguna de las infracciones establecidas en el presente reglamento serán sancionados con:

- I. Amonestación; y
- II. Suspensión temporal de la inscripción como perito, de tres meses a dos años.

Sanciones a servidores públicos.

Artículo 240.- Las infracciones en que incurran los servidores públicos serán sancionadas conforme a lo estipulado en la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Guanajuato.

Criterios para sanciones administrativas.

Artículo 241.- La imposición de las sanciones administrativas se sujetará a los siguientes criterios:

- I. Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción;
- II. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan;
- III. Para su cumplimiento, la Dirección podrá 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, reiteradas o de trato sucesivo.

Medidas correctivas.

Artículo 242. La Dirección ordenará al infractor, en la resolución que ponga fin al procedimiento, la ejecución de las medidas correctivas para subsanar las conductas cometidas:

- I. 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 Dirección, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo; y

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

Colocación de sellos de suspensión y clausura.

Artículo 243.- Una vez realizada la inspección e incluso dentro de la misma se podrá suspender o clausurar las obras de manera temporal como medida de seguridad, mediante la colocación de sellos con la leyenda de "Obra Suspendida", en los casos siguientes:

- I. Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas protecciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes de terceras personas o municipales;
- II. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señale este Reglamento;
- III. Cuando no se dé cumplimiento a una orden de las previstas por este Reglamento, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;
- IV. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el Permiso de Uso del Suelo y de Alineamiento;
- V. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento;
- VI. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de algunas funciones de inspección en supervisión reglamentaria del personal autorizado por la Dirección;
- VII. Cuando la obra se ejecute sin Permiso;
- VIII. Cuando el Permiso sea revocado o haya terminado su vigencia;
- IX. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia del Perito Supervisor y/o Director Responsable De Obra,
- X. Cuando se usen explosivos sin los permisos correspondientes; y,
- XI. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción.

La clausura temporal como medida de seguridad se mantendrá en ese estado en tanto no exista nueva resolución administrativa que las levante.

De los tiempos de resolución.

Artículo 244.- Independientemente de que se haya aplicado la clausura temporal de la obra como medida de seguridad, la Dirección deberá resolver en definitiva sobre la clausura, o sea, si debe ser permanente, o incluso, si procede, la realización de obras correctivas o complementarias, o incluso, la demolición, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, en un plazo de quince días hábiles posteriores a que el interesado se haya inconformado y presentado pruebas respecto al contenido del acta o al derecho que se le afecta, o bien a partir de que le haya vencido el plazo para inconformarse con el acta y probar de conformidad con el presente Reglamento.

Del pago de las obras de conexión.

Artículo 245.- No obstante el estado de suspensión o de clausura, en el caso de las fracciones I, II, III y IV del artículo 243 la Dirección podrá ordenar que se lleven a cabo las obras que sean necesarias para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas en el plazo que en dicha resolución se estipule.

Pago de las multas.

Artículo 246.- El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto con base en este título, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este y otros reglamentos.

Suspensión de obra definitiva.

Artículo 247.- En caso de que el responsable no haya llevado a cabo las obras correctivas, no haya comenzado con su regularización para solicitar el permiso de Construcción, y en general, se trate de cuestiones incorregibles la obra deberá quedar definitivamente suspendida.

Demolición por la Dirección de Obra Pública.

Artículo 248.- Independientemente de lo dispuesto en el artículo anterior, si el propietario o poseedor no ha llevado a cabo a su costa, las reparaciones o demoliciones que se le hayan ordenado, se podrá solicitar a la

Dirección de Obra Pública, que realice la demolición y se dará aviso a la Tesorería Municipal para que efectúe el cobro mediante el procedimiento económico coactivo.

Causas de demolición de obra.

Artículo 249.- Procederá la demolición en los siguientes casos:

- I. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado;
- II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave inminente;
- III. Cuando el propietario o poseedor de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas;
- IV. Cuando se invada la vía pública con una construcción;
- V. Cuando no se respeten las afectaciones y restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en el alineamiento, nomenclatura y número oficial; y,
- VI. Cuando a pesar de que se haya hecho constar en el Acta de Inspección que no se cuenta con el permiso de construcción, el propietario o poseedor no haya comenzado con los trámites, o no le dé seguimiento a los mismos para obtener la licencia correspondiente.

Montos de la multa y tipos de infracción de los peritos supervisores.

Artículo 250.- Se sancionará a los Peritos Supervisores y/o Directores Responsables de Obra, a los propietarios o poseedores, que incurran en las siguientes infracciones:

- I. Con una multa de 10 a 100 unidades vigentes en el Estado de Guanajuato:
 - a) Cuando no se cumpla con lo previsto por este Reglamento;
 - b) Cuando en la ejecución de una obra, violen las disposiciones establecidas en este Reglamento;
 - c) Cuando no se observen las disposiciones de este Reglamento en lo que se refiere a los dispositivos de elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación;
 - d) Cuando en cualquier obra o instalación no se muestre, a solicitud del Inspector, copia de los planos registrados y del permiso correspondiente;
 - e) Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente;
 - f) Cuando se obstaculicen las funciones de los inspectores de la Dirección.
 - g) Cuando se realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública;
 - h) Cuando se violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios; y,
 - i) Cuando se realice una obra sin contar con la licencia respectiva, o bien que ésta se encuentre vencida o las acciones estén fuera del proyecto aprobado.
- II. Con multa de 100 a 300 unidades vigentes en el Estado de Guanajuato:
 - a) Cuando en la obra se utilicen los procedimientos de construcción a que se refiere este Reglamento sin autorización previa de la Dirección;
 - b) Cuando no se acaten las disposiciones contenidas en este Reglamento en la edificación de que se trate;
 - c) Cuando en la construcción o demolición de obras, o para llevar a cabo excavaciones, usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente;
 - d) Cuando en una obra no tomen las medidas necesarias para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño;
 - e) Cuando para obtener la Licencia o durante la ejecución y uso de la edificación se haya hecho uso, a sabiendas, de documentos falsos; y,
 - f) Cuando en una obra o instalación no se respeten las previsiones contra incendio previstas en este Reglamento.

Monto de la multa a propietarios y tipo de infracción.

Artículo 251.- Se sancionará a los propietarios o poseedores, Peritos Supervisores y/o Directores Responsables de Obra en su caso, con multa equivalente hasta del diez por ciento del valor del inmueble, de acuerdo al avalúo correspondiente en los siguientes casos:

- I. Cuando estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento;
- II. Cuando se viole el estado de suspensión o clausura de la obra;
- III. Cuando se hubieran realizado las obras o instalaciones sin contar con el permiso correspondiente y las mismas no estuvieran regularizadas; y,
- IV. Cuando se ocupe el inmueble sin certificación de terminación de obra.

De las multas por violación a este reglamento.

Artículo 252.- Las violaciones a este Reglamento no previstas en los artículos anteriores se sancionarán con multa de hasta de 1000 veces la unidad vigente en el Estado de Guanajuato.

Monto de la multa por reincidencia.

Artículo 253.- Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le hubiera sido impuesta. Para los efectos de este Reglamento se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

Causas de arresto administrativo.

Artículo 254.- A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la Dirección se le sancionará con arresto administrativo hasta por 36 horas.

Revocación de permisos y autorizaciones.

Artículo 255.- La Dirección podrá revocar y/o revisar toda autorización, Permiso o constancia cuando:

- I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o emitidos con dolo;
- II. Se haya expedido en contravención al texto expreso de alguna disposición del Reglamento; y,
- III. Se haya expedido por Autoridad incompetente.

La revocación será resuelta por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate o por el superior jerárquico de dicha autoridad.

De la acción penal por la dirección.

Artículo 256.- Si se agotaran todas medidas de seguridad, medios de apremio, y habiéndose impuesto las multas correspondientes, aun así la obra continuase, la Dirección, previa opinión emitida por el Departamento Jurídico, dará trámite a la acción penal correspondiente de acuerdo a la legislación vigente.

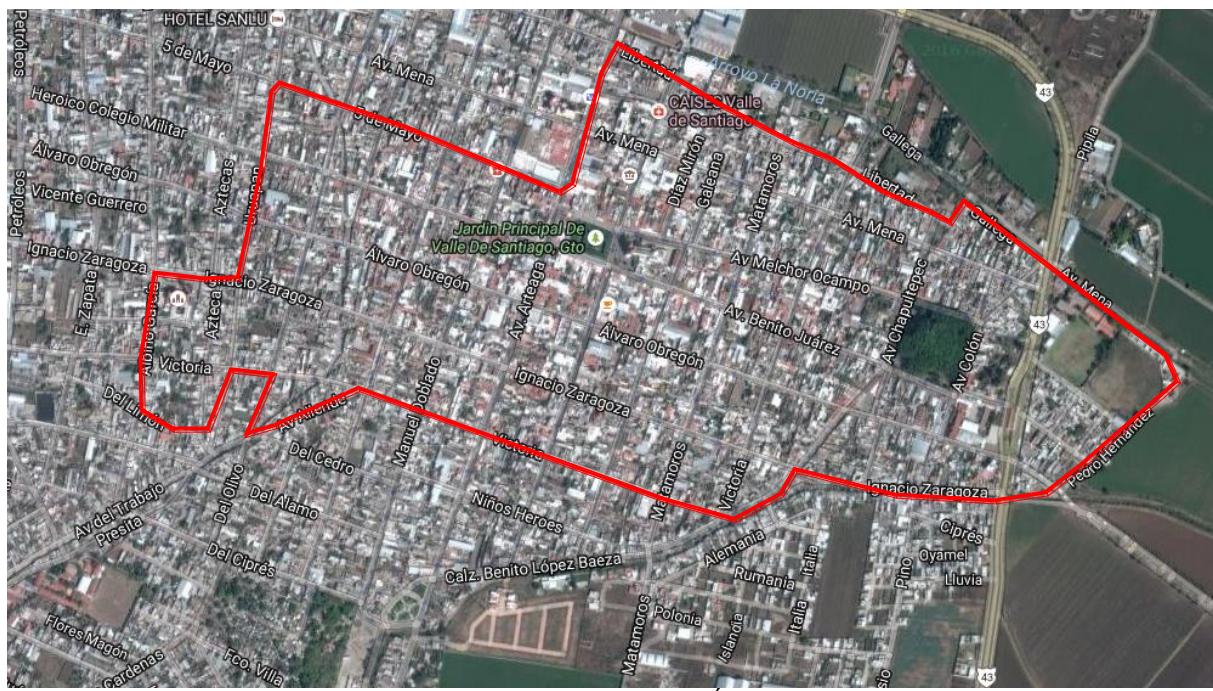
Del tiempo de respuesta de las sanciones.

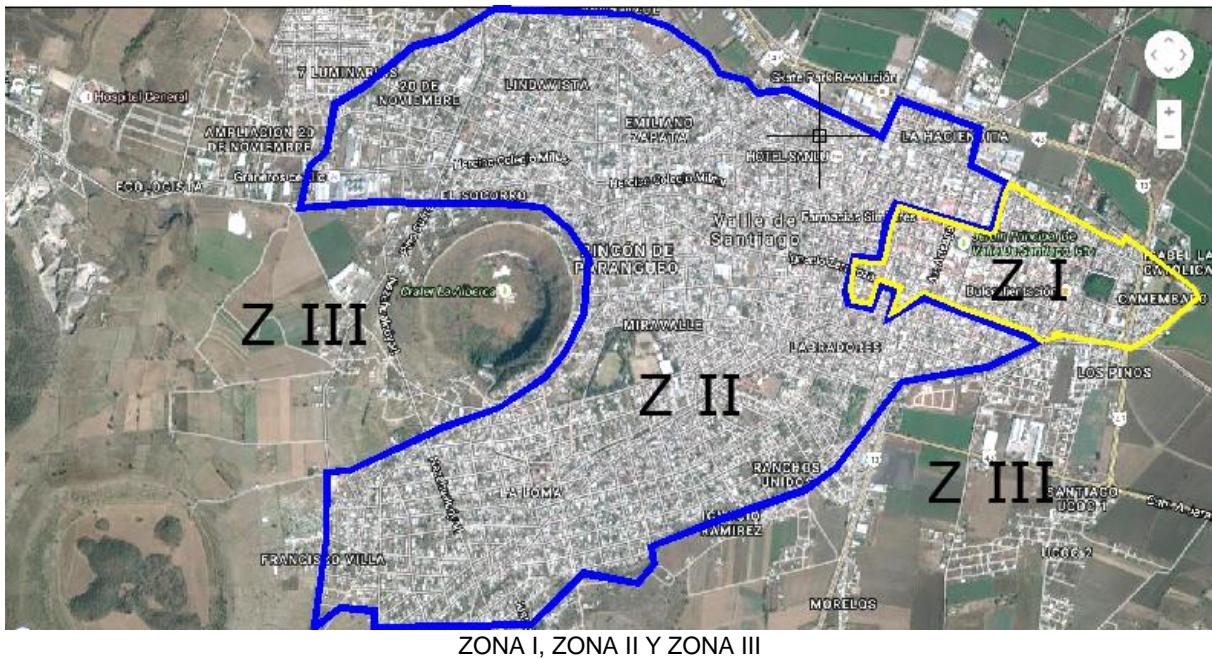
Artículo 257.- Todas las sanciones previstas en este reglamento deberán acatarse en un plazo no mayor de 5 días hábiles, al menos que la resolución que las imponga otorgue un plazo diverso.

De la impugnación ante el Tribunal de Justicia Administrativa y juzgado municipal.

Artículo 258.- Contra las resoluciones que impongan obras complementarias, correctivas, o reparaciones en general, así como contra las órdenes de demolición, sanciones pecuniarias y clausuras permanentes o temporales sobre anuncios y/o toldos, el particular podrá impugnarlas ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado o ante el Juzgado Municipal según corresponda conforme al Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

TABLAS DE ZONIFICACIÓN





TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se abroga Reglamento de Construcciones para el municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 22, Tercera Parte, de fecha 7 de febrero de 2006; así como todas las disposiciones reglamentarias municipales contrarias a lo dispuesto en el presente reglamento.

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

Por lo tanto y con fundamento en 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 de debido cumplimiento.

Dado en la presidencia del H. Ayuntamiento de Valle de Santiago, Guanajuato, a los días del mes de noviembre de 2017 dos mil diecisiete.

ING. MANUEL GRANADOS GUZMÁN
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. GUILLERMO GALVÁN GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.