

**REGLAMENTO DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE  
VALLE DE SANTIAGO, GTO.**

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Año XCII Tomo CXLIII	Guanajuato, Gto., a 22 de abril del 2005	Número 64
-------------------------	--	-----------

**Segunda Parte**

Presidencia Municipal – Valle de Santiago, Gto.

<b>Reglamento de Usos y Destinos del Suelo, para el Municipio de Valle de Santiago, Gto.</b>	110
--	-----

**El C. José Fernando Manuel Arredondo Franco, Presidente Constitucional del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, a los habitantes del mismo, hace saber:**

**Que el H. Ayuntamiento que presido, en el ejercicio de las facultades que le confieren los Artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción I de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; 69 fracciones I, inciso b de la Ley Orgánica Municipal; 40, 41 y 42 de la Ley para el Ejercicio y Control de los Municipios de Guanajuato, en sesión de ayuntamiento celebrada el día 25 de Febrero del año 2005, se aprobó el siguiente:**

**Reglamento de Usos y Destino del Suelo para el Municipio de Valle de Santiago,  
Guanajuato.**

**CAPÍTULO I  
Disposiciones Generales**

**Artículo 1.**

**El presente Reglamento es de orden público, de interés social y de observancia general y obligatoria en el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato y tiene por objeto:**

- I. **Normar y regular la zonificación, los usos y destinos del suelo del territorio municipal, promoviendo así, el adecuado ordenamiento de los mismos;**
- II. **Normar sobre las modificaciones de la zonificación, los usos y destinos del suelo del territorio municipal;**
- III. **Establecer las normas técnicas para clasificar la utilización del suelo;**
- IV. **Normar sobre las densidades de población del territorio municipal;**
- V. **Instrumentar las políticas de zonificación y densificación contenidas en el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio.**

**Artículo 2.**

**Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos del suelo en zonas, predios y lotes, deberán ser compatibles con lo dispuesto en el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano en vigencia en el Municipio y cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en este Reglamento y demás Leyes y Reglamentos aplicables en materia urbana.**

**Ningún uso del suelo se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga la licencia correspondiente, y se cumplan los requisitos que establece este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.**

**Artículo 3.**

**Para la aplicación y para los demás efectos del presente instrumento se entenderá por autoridad municipal, según las Leyes vigentes:**

- I. Al Ayuntamiento;
- II. Al Presidente Municipal;
- III. A la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.

**Artículo 4.**

**Corresponde al Ayuntamiento de Valle de Santiago, Guanajuato, las siguientes atribuciones:**

- I. Otorgar, negar o revocar, Licencias de Factibilidad de Usos de Suelo de lotes o predios de las zonas existentes en el territorio municipal de acuerdo a la Carta de Zonificación Municipal;
- II. Controlar y vigilar, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales: La Zonificación , los Usos y Destinos del suelo que se deriven del Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del municipio;
- III. Aprobar las declaratorias sobre Reservas, Usos y Destinos de áreas y predios del Municipio;
- IV. Aprobar estudios y modificaciones de Usos y Destinos cuando existan zonas en el territorio municipal que tengan problemas o nuevas condiciones de desarrollo;
- V. Solicitar ante la autoridad competente la expropiación por causa de utilidad pública para llevar a cabo acciones de usos y destinos de áreas y predios definidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano en el Municipio;
- VI. Autorizar, mediante análisis y estudios, solicitudes de casos especiales requeridos por la dinámica del Desarrollo Urbano Municipal;
- VII. Las demás que le confieran las Leyes y Reglamentos aplicables.

**Artículo 5.**

**Corresponde al Presidente Municipal las siguientes atribuciones:**

I. Otorgar, negar o revocar, Licencias de Uso de suelo y Licencias de funcionamiento en inmuebles o zonas del territorio municipal de acuerdo al Plano de Zonificación Municipal de aquellos Giros de Apertura Rápida de Micro y Pequeñas Empresas con Actividades de Bajo Impacto, esta facultad puede ser delegable;

II. Aplicar las sanciones y medidas de seguridad por violación a las disposiciones de este Reglamento. Esta facultad es delegable; y

III. Las demás que las Leyes de la materia le confieran.

#### **Artículo 6.**

Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales las siguientes atribuciones:

I. Establecer o dictaminar los requisitos técnicos indispensables dispuestos en éste Reglamento y demás Leyes u ordenamientos legales en vigencia, que los particulares deberán acatar en materia de Usos y Destinos del suelo a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con las zonas;

II. Establecer de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato, al Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, a los Reglamentos y demás disposiciones aplicables, los lineamientos a seguir para el uso del suelo, estableciendo los tipos de construcciones y predios afines de acuerdo a las características y normas a seguir para su autorización;

III. Clasificar los usos del suelo de acuerdo a las características y normas del presente Reglamento y del Manual Técnico de Usos del Suelo;

IV. Realizar inspecciones en cualquier tiempo con el fin de verificar los usos del suelo respecto a los lineamientos marcados en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia;

V. Llevar a cabo dependiendo de la urgencia del caso, suspensiones temporales o definitivas, así como clausuras temporales de lotes, predios y construcciones por violaciones a este Ordenamiento legal;

VI. Aplicar en el ámbito de su competencia las diferentes restricciones que marquen las Leyes y Reglamentos de la Comisión Nacional del Agua, Comisión Federal de Electricidad, Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Municipal de Valle de Santiago, Guanajuato y todos los demás aplicables, para evitar el mal uso del suelo;

VII. Ejecutar las medidas necesarias a que deban sujetarse los usos en los predios o Zonas Arqueológicas, Históricas, Agropecuarias, Rurales, Forestales, Reservas Ecológicas o Especiales o de Protección del Patrimonio Cultural por tratarse de áreas sujetas a conservación y mejoramiento;

VIII. Recibir y tramitar, Licencias de Uso de Suelo y Licencias de Funcionamiento en inmuebles o zonas del territorio municipal;

IX. Otorgar, Certificaciones de usos, destinos y políticas territoriales de acuerdo a la Carta de Zonificación Municipal, así como, Licencias de

**Construcción, Alineamiento y Número Oficial de acuerdo a lo que establece la Reglamentación Municipal de la materia;**

X. Desempeñar y aplicar las atribuciones y facultades que le sean delegadas;

XI. Crear el sistema de información sobre uso del suelo;

XII. Asignar la clasificación de vías colectoras y vías, de acuerdo a la sección de las mismas y al planteamiento de proyecto de los nuevos desarrollos;

XIII. Realizar y actualizar de forma anual, el Manual Técnico de Usos del Suelo;

XIV. Resolver las compatibilidades de uso de suelo que presenten problemática de incompatibilidad aparente, a partir de los estudios de compatibilidad urbanística;

XV. Llevar a cabo, las acciones adecuadas a efecto de sustentar la micro planeación necesaria que conlleve a una mejor operación del presente Reglamento;

XVI. Conformar el Consejo Consultivo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales para obtener su opinión en la resolución de asuntos concretos, de acuerdo a necesidades de la propia Dirección; y

XVII. Las demás que las Leyes de la materia le confieran.

#### **Artículo 7.**

La autoridad municipal se obliga a coordinar y concurrir sus acciones en la materia del presente Reglamento con sus homólogas a nivel Estatal y Federal.

#### **Artículo 8.**

Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

I. Área de ubicación de la construcción: La superficie máxima de construcción que se permite ubicar en la superficie total de un lote;

II. Anuncio: Conjunto de palabras o signos con que se anuncia algo; pueden ser de identificación y de publicidad;

III. Área libre: Superficie libre de construcciones techadas. Las superficies de patios menores de 20 metros cuadrados no se cuentan como área libre. El área libre incluye las zonas de restricción de construcciones;

IV. Cartas de Zonificación Municipal: Los planos que indican la zonificación y los usos y destinos del suelo;

V. Coeficiente de Ocupación del Suelo, COS: Factor por el que debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima que debe ocupar una construcción;

VI. Coeficiente de Utilización del Suelo, CUS: Factor por el que debe multiplicarse el área total de un predio para determinar los metros cuadrados

máximos de construcción que puede alojar el mismo; para el cálculo se incluyen todas las áreas techadas;

VII. **Colindancia o Lindero:** Línea que delimita la propiedad;

VIII. **Conjunto Habitacional:** Unidad de diez o más viviendas alojadas en un mismo predio distribuidas en dos o más volúmenes conectados por vías públicas o privadas; si es cerrado, la circulación de personas y vehículos se realiza en vías de propiedad privada;

IX. **Altura de las Construcciones:** Distancia vertical medida del nivel de banqueta a partir de la mitad del frente de la construcción;

X. **Construcción:** La edificación de cualquier tipo; los equipos e instalaciones especiales adheridas de manera permanente al predio;

XI. **Construcción Permanente:** La que esta adherida al predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;

XII. **Construcción Provisional:** La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;

XIII. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

XIV. **Equipamiento Urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario afectos a un servicio público, para obras complementarias del asentamiento humano y de beneficio colectivo y para obras relativas a la cultura, la educación, el esparcimiento, el deporte y asistenciales;

XV. **Estacionamiento:** Área ubicada fuera de la vía pública destinada al estacionamiento y a las maniobras de entrada y salida de vehículos automotores con acceso adecuado desde y hacia la vía pública sin obstruirla;

XVI. **Habitación Unifamiliar:** Construcción permanente destinada a la vivienda que cuenta con una sola cocina, que puede ser alojada en conjuntos habitacionales horizontales o verticales o en construcciones de uno o varios pisos en un mismo lote;

XVII. **Identificación:** Toda acción encaminada a difundir entre el público la información de la existencia de una actividad en el mismo lugar en que se lleva al cabo;

XVIII. **Lote o Predio:** El terreno urbano o rústico con o sin construcciones cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;

XIX. **Lote o Predio Urbano:** El que se encuentra ubicado dentro del límite del centro de población;

XX. **Lote o Predio Apto:** El lote o predio urbano cuyas dimensiones son suficientes para cumplir con los requisitos de área y frente mínimos exigidos por el presente instrumento;

**XXI. Piso o Nivel:** Número de espacios comprendidos entre el piso y el techo de una construcción limitados por entrepisos. La altura incluye el espesor del techo y de los entrepisos, pero no incluye sótano, mezzanine, bohardilla, o áticos, escaleras o elevadores; y

**XXII. Usos del Suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;

**XXIII. Zonificación:** Establecimiento de las zonas con determinados usos o destinos del suelo que se representan sobre un plano.

## **CAPÍTULO II** **De los Usos del Suelo**

### **Artículo 9.**

**Los usos del suelo en el Municipio son los que establecen los Planes de Desarrollo Urbano vigentes y los planes parciales que de él se deriven.**

**Los proyectos, obras, servicios, inversiones, construcciones y demás acciones urbanas que las personas físicas o morales, públicas o privadas, realicen o pretendan realizar en el suelo del Municipio se clasifican en:**

**I. Permitidos:** Son aquellos que estando conformes con los usos que establecen los planes vigentes cumplen con lo dispuesto por el presente Reglamento;

**II. Condicionados:** Son aquellos que en principio presentan o pueden presentar alguna incompatibilidad, o los que por su importancia y magnitud pueden presentar impactos negativos, con los usos permitidos; y

**III. Prohibidos:** Son los que en definitiva son incompatibles por razones ambientales y de seguridad de la población, con los usos permitidos o condicionados.

### **Artículo 10.**

**Las personas físicas o morales, públicas o privadas, tramitarán las solicitudes de Licencia de Factibilidad de Uso del Suelo de conformidad con los requisitos y procedimientos establecidos por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.**

**Las solicitudes de certificación de usos, destinos y políticas territoriales se tramitarán ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales acompañando la siguiente documentación:**

- I. Solicitud por escrito indicando que se trata de la certificación de usos, destinos, los procesos a desarrollar;**
- II. Cédula y Plano Catastral del Predio;**
- III. Alineamiento y Número Oficial del Predio, y**
- IV. Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del predio de que se trate, o en caso de no ser el propietario o el poseedor,**

declaración por escrito de que la certificación solicitada es para fines informativos exclusivamente;

- V. Croquis de ubicación del predio o inmueble señalando medidas y superficie total del mismo.

En el caso de autorizaciones y /o certificaciones de Licencias de Uso de Suelo de inmuebles comprendidos como Giros de Apertura Rápida de Micro y Pequeñas empresas con actividades de bajo impacto, además de los anteriores deberán presentar los siguientes:

- VI. Copia del título que acredite que la propiedad está debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- VII. La Denominación social que llevará el establecimiento;
- VIII. Copia del pago por contratación del Servicio de Agua Potable con giro comercial.

Las personas morales además deberán presentar Copia del Acta Constitutiva y Copia del Instrumento Notarial (poder) mediante el cual se acredite la personalidad de los solicitantes o apoderado legal.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales otorgará la certificación en un plazo que no excederá de diez días hábiles.

Las tarifas por la expedición de la Licencia de Factibilidad de Uso del Suelo y por la Certificación de Usos, Destinos y Políticas Municipales se establecerán en la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado.

#### Artículo 11.

Para los efectos de este Reglamento los diferentes usos del suelo se clasifican de acuerdo a la intensidad de los mismos, los cuales estarán sujetos a compatibilidad dentro de las zonas marcadas por la Carta de Zonificación Municipal, la clasificación de dichas zonas son los siguientes:

- I. La Zona Primaria comprende:

a. El Uso Urbano dentro de los límites de los Planes de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, mismo que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con la letra (U);

b. La Zona del Centro Suburbano, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con las letras (SU);

c. El Campestre Residencial, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con las letras (CR);

d. El uso de Preservación y Conservación del Centro Histórico que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con las letras (CH);

e. La Zona de Sitios Arqueológicos, que se identificarán en la Carta de Zonificación Municipal (SA);

- f. El uso de suelo de Espacios Abiertos, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con las letras (EA);
- g. El uso de Preservación Ecológica, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con las letras (UPE);
- h. La zona de Parque Urbano, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con la letra (P);
- i. El uso de Preservación Agrícola que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con las letras (PA);
- j. El Uso Forestal, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con las letras (UF);
- k. Zona de Pastizal Natural, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con las Letras (PE);
- l. El Cuerpo de Agua que se identificará en la Cartas de Zonificación Municipal con las letras (CA);
- m. El uso de Industria Ligera, que se identificará en las Carta de Zonificación Municipal con la letra (IL);
- n. El uso de Micro industria, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con la Letra (M);
- o. El uso de Agroindustrial, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con las Letras (UA);
- p. La zona de Gasoducto y Poliducto de PEMEX, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con las Letras (UR);

II. La Zona Secundaria comprende:

- a. El uso Habitacional de Muy Baja Densidad, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal como (H0);
- b. El uso Habitacional de Densidad Baja, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal como (H1);
- c. El uso Habitacional de Densidad Media que, se identificará en la Carta de Zonificación Municipal como (H2);
- d. El uso Habitacional de Densidad Alta, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal como (H3);
- e. El uso de Conjunto Habitacional, que se identificará en la Cartas de Zonificación Municipal como (HC);
- f. Comercio de Barrio, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal como (COB);

- g. Comercio Especializado, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal como (CE);**
- h. Equipamiento urbano, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal como (E);**
- i. Corredor de Usos Mixtos, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal como (CUM);**
- j. El uso Especial, que se identificará en la Carta de Zonificación Municipal con las Letras (UE).**

#### **Artículo 12.**

**Un predio y sus construcciones podrán ser destinados a uno o varios usos siempre y cuando el propietario o poseedor obtenga las autorizaciones correspondientes para cada uno de los usos y cumpla con las normas de zonificación para el mismo contenidas en el presente Reglamento.**

#### **Artículo 13.**

**Ningún predio podrá ser usado u ocupado y ninguna construcción podrá ser edificada o modificada si no cumple con los usos que establecen los Planes de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio y con las disposiciones previstas en las leyes vigentes en la materia, así como, con las del presente Reglamento.**

### **CAPÍTULO III De las Densidades, Normas y Criterios**

#### **Artículo 14.**

**El uso del suelo (H0), habitacional de muy baja densidad deberá cumplir con lo siguiente:**

- 1. Densidad: 50 habitantes por hectárea;**
- 2. Usos permitidos:**
  - Una casa habitación por lote con una sola cocina;**
  - Parques y Jardines Públicos.**
- 3. Usos Condicionados:**
  - Club Deportivo;**
  - Jardín de Niños;**
  - Escuela Primaria;**
  - Oficinas temporales de Venta de Terrenos y Viviendas de la zona;**
  - Tienda de Productos Básicos;**
  - Sitios de Taxis;**

- Uso Agrícola;**
- Uso Forestal; y**
- Todos los demás usos no especificados.**

**4. Restricciones de Uso:**

- Lote mínimo: 500.00 metros cuadrados ;**
- Frente mínimo del lote: 15 metros lineales;**
- Área máxima de ocupación de la construcción: 40% del área total del lote;**
- Restricciones de construcción: 6.00 m al frente, 5.00 m al fondo y 5.00 m a los lados del lote;**
- Superficie máxima de construcción: una vez la superficie del lote;**
- Altura máxima de construcción desde el nivel de desplante: tres niveles o nueve metros; las cumbreñas de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;**
- Sótanos y azoteas: Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendederos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;**
- Subdivisión de predios: No se permite.**

**5. Usos Prohibidos: todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.**

**Artículo 15.**

**El uso del suelo (H1), habitacional de densidad baja deberá cumplir con lo siguiente:**

**1. Densidad: 120 habitante por hectárea;**

**2. Usos Permitidos:**

- Una casa habitación por lote con una sola cocina;**
- Parques y Jardines Públicos;**
- Tienda de Productos Básicos.**

**3. Usos Condicionados:**

- Club Deportivo;**
- Jardín de Niños;**
- Escuela Primaria;**

- Oficinas temporales de Venta de Terrenos y Viviendas de la zona;
- Sitios de Taxis;
- Todos los demás usos no especificados.

**4. Restricciones de uso:**

- Lote mínimo: 200.00 metros cuadrados ;
- Frente mínimo del lote: 10.00 metros lineales;
- Área máxima de ocupación de la construcción: 70% del área total del lote;
- Restricciones de Construcción: 3.00 m al frente, 3.00 m al fondo y 3.00 m a los lados del lote;
- Superficie Máxima de Construcción: 2 veces la superficie del lote;
- Altura Máxima de Construcción desde el nivel de desplante: dos niveles o nueve metros; las cumbreñas de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;
- Sótanos y Azoteas: Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendederos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;
- Subdivisión de Predios: No se permite.

**5. Usos Prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.**

**Artículo 16.**

El uso del suelo (H2), habitacional de densidad media deberá cumplir con lo siguiente:

**1. Densidad: 300 habitantes por hectárea;**

**2. Usos Permitidos:**

- Una o dos casas habitación por lote con una sola cocina;
- Parques y Jardines Públicos.

**-Tienda de Productos Básicos.**

**3. Usos condicionados:**

- Club Deportivo;
- Jardín de Niños;
- Escuela Primaria;

- Oficinas temporales de Venta de Terrenos y Viviendas de la zona;
- Sitios de Taxis;
- Gasolinera;
- Tienda de Servicios;
- Todos los demás usos no especificados.

**4. Restricciones de Uso:**

- Lote mínimo: 120.00 metros cuadrados ;
- Frente mínimo del lote: 8.00 metros lineales;
- Área máxima de ocupación de la construcción: 70% del área total del lote;
- Restricciones de construcción: 3.00 m al frente, 3.00 m al fondo y sin restricción a los lados del lote;
- Superficie máxima de construcción: 2.4 veces la superficie del lote;
- Altura máxima de construcción desde el nivel de desplante: Tres niveles o nueve metros; las cumbreñas de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;
- Sótanos y Azoteas: Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendederos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;
- Subdivisión de Predios: No se permite.

**5. Usos Prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.**

**Artículo 17.**

El uso del suelo (H3), habitacional de densidad alta deberá cumplir con lo siguiente:

1. Densidad: 400 habitante por hectárea;
2. Usos Permitidos:
  - Una o dos casas habitación por lote con una sola cocina;
  - Parques y Jardines Públicos;
  - Tienda de Productos Básicos;
  - Jardín de Niños;
  - Escuela Primaria.

**3. Usos Condicionados:**

- Más de tres casas habitación por lote;
- Establecimientos menores;
- Micro industria;
- Gasolinera;
- Tienda de servicios;
- Educación Media;
- Templo o lugar de culto;
- Alimentos y bebidas no alcohólicas;
- Estación de policía;
- Club deportivo;
- Oficinas temporales de venta de terrenos y viviendas de la zona;
- Sitios de taxis;
- Todos los demás usos no especificados.

**4. Restricciones de Uso:**

- Lote Mínimo: 105.00 metros cuadrados ;
- Frente mínimo del lote: 6.00 metros lineales;
- Área máxima de ocupación de la construcción: 70% del área total del lote;
- Restricciones de construcción: 3.00 m al frente, 3.00 m al fondo y sin restricción a los lados del lote;
- Superficie máxima de construcción: 2.4 veces la superficie del lote;
- Altura máxima de construcción desde el nivel de desplante: tres niveles o nueve metros; las cumbreñas de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;
- Sótanos y Azoteas: Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendederos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;
- Subdivisión de Predios: No se permite.

**5. Usos Prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.**

**Artículo 18.**

**El uso del suelo (HC), conjunto habitacional deberá cumplir, además de lo dispuesto por la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, con lo siguiente:**

**1. Densidad: De 150 a 300 habitantes por hectárea;**

**2. Usos Permitidos:**

**-Conjuntos de Habitación Unifamiliar, Duplex, Triplex, y Multifamiliar mixto con los servicios de uso diario indispensables;**

**-Parques y Jardines Públicos y Privados;**

**-Tienda de Productos Básicos;**

**-Tienda de Servicios;**

**-Jardín de Niños;**

**-Escuela Primaria.**

**3. Usos Condicionados:**

**-Dos viviendas por lote;**

**-Establecimientos menores;**

**-Micro industria;**

**-Gasolinera;**

**-Educación Media;**

**-Templo o lugar para el culto;**

**-Alimentos o bebidas no alcohólicas;**

**-Club Deportivo;**

**-Club Social;**

**-Estación de Policía;**

**-Oficinas temporales de Venta de Terrenos y Viviendas de la zona;**

**-Sitios de Taxis;**

**-Todos los demás usos no especificados.**

**4. Restricciones de Uso:**

**-Lote Mínimo: 20,000.00 metros cuadrados ;**

**-Frente mínimo del lote: 40.00 metros lineales;**

**-El área destinada espacios recreativos no deberá ser menor al 15 % del área del terreno;**

**-Restricciones de Construcción:** Las establecidas por la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y por el Reglamento de La Ley de fraccionamientos del Municipio;

**-Superficie máxima de construcción:** 3.0 veces la superficie del lote;

**-Altura máxima de construcción desde el nivel de desplante:** seis niveles o diecinueve metros; en su caso, se permite sobre esta altura máxima el cubo de elevadores y los locales propios para instalaciones visibles desde el exterior;

**-Sótanos y Azoteas:** Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendederos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;

**-Subdivisión de Predios:** Se permite en el interior del predio siempre y cuando no afecte la integridad del conjunto habitacional.

**5. Usos Prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

#### **Artículo 19.**

El uso industrial, Industria Ligera (IL), Micro industria (M) y Agroindustrial (UA) tiene por objeto establecer las áreas para el fomento y promoción de la industria de tal manera que su ubicación no cause molestia o peligro a la población.

Para los efectos de uso del suelo los establecimientos industriales se clasificarán en los siguientes tipos según el tamaño del lote que requieran para sus operaciones:

**Tipo a:** De 50,000.00 metros cuadrados o más;

**Tipo b:** De 25,000.00 a menos de 50,000.00 metros cuadrados;

**Tipo c:** De 18,000.00 a menos de 25,000.00 metros cuadrados;

**Tipo d:** De 15,000.00 a menos de 18,000.00 metros cuadrados;

**Tipo e:** De 7,000.00 a menos de 18,000.00 metros cuadrados;

**Tipo f:** De 3,000.00 a menos de 7,000.00 metros cuadrados;

**Tipo g:** De 1,000.00 a menos de 3,000.00 metros cuadrados.

**1. Usos Permitidos:** Todos los tipos de usos industriales tendrán los siguientes usos permitidos:

a. Escuelas Técnicas;

- b. **Laboratorios de Investigación, Eléctrica, Fotográfica y Electrónica;**
  - c. **Manufactura y Ensamble de Instrumentos Electrónicos;**
  - d. **Empacadoras de Frutas, Legumbres, Hortalizas, etc.;**
  - e. **Envasado de Productos Lácteos;**
  - e. **Manufactura y Ensamble de Máquinas de Oficina, Instrumentos Médicos, de Dibujo, Ingeniería, Técnicos y Científicos;**
  - f. **Bodegas y Almacenes;**
  - g. **Laboratorios Farmacéuticos;**
  - h. **Laboratorios de cosméticos a excepción de perfumes;**
  - i. **Talleres de Confección y Costura;**
  - j. **Manufactura de Joyería y Bisutería;**
  - k. **Editoriales e Imprentas;**
  - l. **Elaboración de Artesanías;**
  - m. **Talleres de Reparación: Herrería, Electricidad, Electrónica, Plomería, Cerrajería, Maquinaria ligera;**
  - n. **Lavandería y Tintorería, Plantas;**
  - o. **Vehículos: Venta, Lavado, Reparación y Estacionamiento;**
  - p. **Oficinas Administrativas, Ejecutivas, Financieras y de Servicio;**
  - q. **Incidentales como restaurantes para empleados siempre que se instalen dentro de las fábricas, sin servicio público a la calle y cualquier otro accesorio que se requiera para elaborar los productos siempre que se especifique en la licencia de uso del suelo otorgada;**
  - r. **Venta de productos elaborados y manufacturados en el sitio;**
  - s. **Casa habitación para el velador;**
  - t. **Instalaciones de servicio público;**
  - u. **Estación de Bomberos.**
- 2. **Usos Condicionados: Todos los tipos de usos industriales tendrán los siguientes usos condicionados:**

**-Tiendas de Maquinaria y Tiendas de Venta de Metales**

**-Estaciones de Servicio para vehículos y expendio de combustibles y lubricantes**

- Restaurantes, Salchichonería y Loncherías
- Reparación de Autos;
- Establecimientos menores;
- Micro Industria;
- Gasolinera;
- Rastro, Frigorífico;
- Educación Superior;
- Centros de exposición y exhibición;
- Estación de Policía;
- Servicios e instalaciones de infraestructura;
- Todos los demás usos no especificados.

3. **Usos Especiales:** Todos los tipos de usos industriales tendrán los siguientes usos especiales:

**Patios para camiones de carga y terminales de carga**

**4. Restricciones de Uso:**

**Para el uso Tipo a:**

- Lote mínimo:** De 50,000.00 m<sup>2</sup> o más;
- Frente mínimo:** 180.00 m;
- Área máxima de ubicación de la construcción:** 50% del área del lote;
- Superficie máxima de construcción:** 1 vez el área del terreno;
- Restricciones de construcción:** Al frente 15.00 m , al fondo y laterales igual a 6.00 m;
- Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banqueta** 15.00 m;
- Sótano y Azoteas:** No se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;
- Anuncios:** Se permiten únicamente los de identificación;
- Áreas de estacionamiento:** Ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;
- Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;**

**-Área Ajardinada:** Cuando menos 4.5m a lo largo del frente.

**Para el uso Tipo b:**

- Lote mínimo:** De 25,000.00 a menos de 50,000.00 metros cuadrados ;
- Frente mínimo:** 100.00 metros lineales;
- Área máxima de ubicación de la construcción:** 50% del área del lote;
- Superficie máxima de construcción:** 1 vez el área del terreno;
- Restricciones de construcción:** Al frente 10.00 m , al fondo y laterales igual a 6.00 m;
- Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banqueta** 15.00 m;
- Sótano y Azoteas:** No se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;
- Anuncios:** Se permiten únicamente los de identificación;
- Áreas de estacionamiento:** Ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;
- Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;**
- Área Ajardinada:** Cuando menos 4.5m a lo largo del frente.

**Para el uso Tipo c:**

- Lote mínimo:** De 18,000.00 a menos de 25,000.00 m<sup>2</sup>;
- Frente mínimo:** 85.00 m;
- Área máxima de ubicación de la construcción:** 60% del área del lote;
- Superficie máxima de construcción:** 1 vez el área del terreno;
- Restricciones de construcción:** Al frente 10.00 m , al fondo y laterales igual a 6.00 m;
- Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banqueta** 15.00 m;
- Sótano y Azoteas:** No se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;
- Anuncios:** Se permiten únicamente los de identificación;
- Áreas de estacionamiento:** Ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;

-Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;

-Área Ajardinada: Cuando menos 4.5m a lo largo del frente.

**Para el uso Tipo d:**

-Lote mínimo: De 15,000.00 a menos de 18,000.00 m<sup>2</sup>;

-Frente mínimo: 70.00 m;

-Área máxima de ubicación de la construcción: 60% del área del lote;

-Superficie máxima de construcción: 1.25 veces el área del terreno;

-Restricciones de construcción: Al frente 10.00 m , al fondo y laterales igual a 5.00 m;

-Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banqueta 15.00 m ;

-Sótano y Azoteas: No se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;

-Anuncios: Se permiten únicamente los de identificación;

-Áreas de estacionamiento: Ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;

-Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;

-Área Ajardinada: Cuando menos 4.5 m a lo largo del frente.

**Para el uso tipo e:**

-Lote mínimo: De 7,000.00 a menos de 15,000.00 m<sup>2</sup>;

-Frente mínimo: 60.00 m;

-Área máxima de ubicación de la construcción: 60% del área del lote;

-Superficie máxima de construcción: 2 veces el área del terreno;

-Restricciones de construcción: Al frente 10.00 m , al fondo y laterales igual a 5.00 m;

-Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banqueta 15.00 m;

-Sótano y Azoteas: No se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;

-Anuncios: Se permiten únicamente los de identificación;

-Áreas de estacionamiento: Ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;

-Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;

-Área Ajardinada: Cuando menos 4.5 m a lo largo del frente.

Para el uso Tipo f:

-Lote mínimo: De 3,000.00 a menos de 7,000.00 m<sup>2</sup>;

-Frente mínimo: 35.00 m;

-Área máxima de ubicación de la construcción: 60% del área del lote;

-Superficie máxima de construcción: 4 veces el área del terreno;

-Restricciones de construcción: Al frente 10.00 m , al fondo no existe y laterales cuando menos 5.00m en una de ellas;

-Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banqueta 15.00 m;

-Sótano y Azoteas: No se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;

-Anuncios: Se permiten únicamente los de identificación;

-Áreas de estacionamiento: Ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;

-Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;

-Área Ajardinada: Cuando menos 3.0 m a lo largo del frente.

Para el uso Tipo g:

-Lote mínimo: De 1,000.00 a menos de 3,000.00 m<sup>2</sup>;

-Frente mínimo: 25.00 m;

-Área máxima de ubicación de la construcción: 60% del área del lote;

-Superficie máxima de construcción: 4.28 veces el área del terreno;

-Restricciones de construcción: Al frente 10.00 m , al fondo no existe y laterales cuando menos 5.00m en una de ellas;

-Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banqueta 15.00 m;

-Sótano y Azoteas: No se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;

**-Anuncios:** Se permiten únicamente los de identificación;

**-Áreas de estacionamiento:** Ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;

**-Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;**

**-Área Ajardinada:** Cuando menos 3.0 m a lo largo del frente.

**5. Usos Prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 1 y 2 del presente.

**Artículo 20.**

El uso del suelo (COB), Comercio de Barrio, que es la zona de comercialización de artículos de consumo diario localizada dentro de las zonas de habitación, deberá cumplir con lo siguiente:

**1. Densidad:** Un solo lote;

**2. Usos Permitidos:**

a. **Tienda de Productos Básicos;**

b. **Tienda de Servicios;**

c. **Jardín de Niños;**

d. **Escuela Primaria;**

e. **Templo o Lugar para el Culto;**

f. **Alimentos y bebidas no alcohólicas;**

g. **Estación de Policía.**

**3. Usos Condicionados:**

a. **Administración Pública;**

b. **Consultorios Médicos y Locales;**

c. **Centro de Salud;**

d. **Educación Media;**

e. **Entretenimiento;**

f. **Club Social;**

g. **Club Deportivo;**

h. **Estacionamiento Público;**

i. **Todos los demás usos no especificados.**

- 4. Restricciones de Uso:**
  - a. **Lote mínimo:** No menor de 2,500.00 m<sup>2</sup> ;
  - b. **Frente mínimo del lote:** 50.00 metros ;
  - c. **Área Libre Mínima:** 50% del área total del lote;
  - d. **El área destinada a la zona comercial de barrio deberá desarrollarse integralmente, con todos los servicios, con estacionamiento propio con un área cuando menos igual al área construida del centro comercial y con circulación interna de vehículos con un solo acceso;**
  - e. **Superficie máxima de construcción:** 0.7 veces la superficie del lote;
  - f. **Altura máxima de construcción desde el nivel de desplante:** dos niveles o siete metros; las cumbreñas de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;
  - g. **Sótanos y azoteas:** No se permite la construcción de sótanos; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendederos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;
  - h. **Subdivisión de Predios:** No se Permite.
- 5. Usos Prohibidos:** Venta de bebidas alcohólicas y servicio de comidas y todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

#### **Artículo 21.**

El uso del suelo (CE), Comercio Especializado, que es la zona de comercialización de artículos especializados para consumo general de la comunidad en instalaciones con giros individuales o almacenes departamentales, deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. Densidad:** Una unidad por lote;
- 2. Usos Permitidos:**
  - a. **Almacenes departamentales, tiendas de autoservicio, centro comercial;**
  - b. **Ropa, calzado, sombreros y artículos de vestir, taller de costura, telas, mercería, tintorería y lavandería;**
  - c. **Muebles, aparatos y enseres para el hogar, línea blanca, decoración y artículos para jardín;**
  - d. **Farmacia, flores, discos, cintas reproductoras para sonido, alhajas, perfumes, artículos de belleza, cristal, plata, relojes, antigüedades, artesanías, obras de arte, instrumentos musicales, artículos técnicos y científicos y aparatos ortopédicos;**
  - e. **Peluquería y salón de belleza:**

- f. **Materiales de construcción, tlapalerías, impermeabilizantes, pinturas, resinas, perfiles no estructurales de metal y plásticos, vidrierías, plomerías, talabarterías, herramientas de mano, talleres de reparación de aparatos para el hogar, muebles, decoración y cerrajerías;**
  - g. **Venta de semillas, fertilizantes, abonos, utensilios para jardinería, animales y sus alimentos;**
  - h. **Agencias de viaje y transporte, sitios de taxis, grúas y mudanzas sin incluir bodegas;**
  - i. **Papelería, librería, fotografía, óptica, juguetes y artículos deportivos;**
  - j. **Oficinas públicas y privadas;**
  - k. **Instituciones de crédito, seguros, fianzas, casas de bolsa, casas de cambio, telégrafos, correo, teléfonos, oficinas y consultorios privados;**
  - l. **Agencias de compra y venta y alquiler de autos, motocicletas y bicicletas, refacciones de vehículos, vestiduras y llantas;**
  - m. **Venta de alimentos preparados, con o sin servicio de bebidas alcohólicas;**
  - n. **Venta de víveres que podrá incluir tiendas con giros particulares, mercados y tiendas de autoservicio;**
  - o. **Gasolinera;**
  - p. **Alojamiento, hotel y motel;**
  - q. **Centros de exposición y exhibición;**
  - r. **Entretenimiento;**
  - s. **Estacionamiento Público de Vehículos.**

### **3. Usos Condicionados:**

- a. **Establecimientos menores;**
- b. **Micro Industria;**
- c. **Administración Pública y Privada;**
- d. **Centro de Salud y Hospital;**
- e. **Educación Superior;**
- f. **Club Deportivo, Club Social;**
- g. **Servicios Funerarios;**
- h. **Estación de Bomberos;**

- i. Estación de Policía;
- j. Terminal de Transporte Urbano;
- k. Servicios e instalaciones de infraestructura.

4. Restricciones de Uso: El Comercio Especializado (CE) se clasificará en los siguientes tipos según el tamaño del lote que requieran para sus operaciones:

**Tipo A:** De 30,000.00 metros cuadrados o más;

**Tipo B:** De 20,000.00 a menos de 30,000.00 metros cuadrados;

**Tipo C** De 15,000.00 a menos de 20,000.00 metros cuadrados;

**Tipo D:** De 13,000.00 a menos de 15,000.00 metros cuadrados;

**Tipo E:** De 3,000.00 a menos de 13,000.00 metros cuadrados;

**Tipo F:** De 650.00 a menos de 3,000.00 metros cuadrados;

**Tipo G:** De 100.00 a menos de 650.00 metros cuadrados;

La normatividad para cada este tipo será la siguiente:

TIPO	COS/CUS	FRENTE(M)	RESTRICCIONES FRENTE(M)	ALTURA MAXIMA EN PISOS
A	0.30-0.30	150.00	10.00	1
B	0.40-0.40	90.00	10.00	1
C	0.50-0.50	80.00	10.00	1
D	0.50-0.60	70.00	9.00	2
E	0.50-1.00	30.00	5.00	3
F	0.50-2.00	15.00	NO	4
G	0.70-3.00	5.00	NO	NO

Deberá cumplir también con las siguientes normas:

DENSIDAD PARA USOS HABITACIONALES COMPATIBLES (VIV/HA)	LOTE MINIMO PARA INDUSTRIAS COMPATIBLES (M2)	% DE SUPERFICIE LIBRE QUE DEBERA SER PERMEABLE
TIPO A	50000 O MAS	80
TIPO B	25000 A 50000	MENOS DE 75
TIPO C	18000 A 25000	MENOS DE 70
TIPO D	15000 A 18000	MENOS DE 70
TIPO E	7000 A 15000	MENOS DE 60
TIPO F	3000 A 7000	MENOS DE 35
TIPO G	1000 A 3000	MENOS DE 30

**Además de lo anterior deberán cumplir con lo siguiente:**

- a. **Área máxima de ocupación de la construcción: 50% del área total del lote;**
- b. **Superficie máxima de construcción: Una vez la superficie del lote;**
- c. **Altura máxima de construcción desde el nivel de banqueta: Tres niveles u once metros. Las cumbreñas de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;**
- d. **Sótanos y Azoteas: Se permite la construcción de sótanos para estacionamiento de vehículos y bodegas. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas, oficinas u otras;**
- e. **Anuncios: Solo se permiten los letreros que identifiquen el nombre de las tiendas. No se permiten anuncios con altura superior a nueve metros;**
- f. **Área para el estacionamiento de vehículos: Tendrá un mínimo igual a la superficie construida.**
- g. **Subdivisión de predios: No se permite;**

**5. Usos Prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.**

#### **Artículo 22.**

El uso (E), Equipamiento Urbano es el que se destina a la instalación de servicios públicos para la comunidad como educación y cultura, salud, abasto, recreación, deporte, espectáculos, parques, cementerios, seguridad pública, conexiones al transporte, comunicaciones, aprovisionamiento de agua, energía eléctrica y drenaje sanitario.

1. **Densidad: Una unidad por lote;**
2. **Usos Permitidos:**
  - a. **Alojamiento, Hotel, Motel;**
  - b. **Centro de Salud, Hospital, Hospital de Especialidades;**
  - c. **Jardín de Niños, Escuela Primaria, Educación Media y Educación Superior;**
  - d. **Centro de exposición y exhibición;**
  - e. **Entretenimiento;**
  - f. **Alimentos y bebidas no alcohólicas;**
  - g. **Club Social, Club Deportivo;**

- h. Estación de Bomberos, Estación de Policía;
  - i. Estacionamiento Público.
3. Usos Condicionados:
- a. Administración Pública y Privada;
  - b. Gasolinera;
  - c. Templo o Lugar para el Culto;
  - d. Alimentos y bebidas, bebidas alcohólicas;
  - e. Servicios Funerarios;
  - f. Terminal de Transporte Urbano;
  - g. Servicios e instalaciones de infraestructura.
4. Restricciones de Uso: El equipamiento (E) se clasificará en los siguientes tipos según el tamaño del lote que requieran para sus operaciones:

Tipo A: De 30,000.00 metros cuadrados o más;

Tipo B: De 20,000.00 a menos de 30,000.00 metros cuadrados;

Tipo C: De 15,000.00 a menos de 20,000.00 metros cuadrados;

Tipo D: De 13,000.00 a menos de 15,000.00 metros cuadrados;

Tipo E: De 3,000.00 a menos de 13,000.00 metros cuadrados;

Tipo F: De 650.00 a menos de 3,000.00 metros cuadrados;

Tipo G: De 100.00 a menos de 650.00 metros cuadrados

**Las alturas de construcción, sótanos y azoteas se permitirán las indicadas para**

TIPO	COS/CUS	FRENTE (m)	RESTRICCIONES FRENTE (m)	ALTURA MAXIMA EN PISOS
A	0.30-0.30	150.00	10.00	1
B	0.40-0.40	90.00	10.00	1
C	0.50-0.50	80.00	10.00	1
D	0.50-0.60	70.00	9.00	2
E	0.50-1.00	30.00	5.00	3
F	0.50-2.00	15.00	NO	4
G	0.70-3.00	5.00	NO	NO

la zona o uso del suelo donde se ubique el equipamiento o uso especial o, en su caso, las que permitan las zonas colindantes.

5. Usos Prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

#### Artículo 23.

El uso (UE), Uso Especializado, se considera en general uso condicionado y requiere para su aprobación la revisión de su localización, la determinación de las características del uso propuesto y su compatibilidad con los usos

**circundantes con el objeto de no causar perjuicio a los vecinos. Se consideran usos especiales los siguientes:**

a) **Centros Educativos:** Jardín de niños, escuelas primaria, secundaria, prevocacional, preparatoria, vocacional, normal, de licenciatura, de grado, de artes y oficios, de operarios, de idiomas, academias comerciales, bibliotecas, salas de arte y exposiciones, museos, centros universitarios y tecnológicos e institutos de investigación;

b) **Centros de Salud y Asistencia:** Guardería, dispensario médico, clínica, sanatorio, hospital, asilo, retiro de ancianos, orfanatos, centro de atención siquiatrística;

c) **Servicios Públicos: Tanques de agua y cisternas, presa, planta de**

TIPO	DENSIDAD PARA USOS HABITACIONALES COMPATIBLES (VIV/HA)	LOTE MINIMO PARA INDUSTRIAS COMPATIBLES (m <sup>2</sup> )	% DE SUPERFICIE LIBRE QUE DEBERA SER PERMEABLE
A	10	50000.00 O MAS	80
B	20	25000.00 A 50000.00	MENOS DE 75
C	20	18000.00 A 25000.00	MENOS DE 70
D	20	15000.00 A 18000.00	MENOS DE 70
E	30	7000.00 A 15000.00	MENOS DE 60
F	40	3000.00 A 7000.00	MENOS DE 35
G	60	1000.00 A 3000.00	MENOS DE 30

tratamiento de agua, estación de bombeo de agua, vaso regulador de aguas residuales, canales diques, bardas para represas y arroyos, estación eléctrica o telefónica, almacenes de equipo y materiales para servicio público;

d) **Espectáculos y Recreación:** Cine, teatro, arena, plaza de toros, auditorio, estadio, club deportivo, lienzo charro, teatro al aire libre, hipódromo, auto cinema, circo y feria;

e) **Comunicaciones y Transporte:** Instalaciones ferroviarias, estaciones de autobuses foráneos y urbanos, estaciones camiones de carga, estaciones y terminales de metro, estaciones de radio y televisión incluyendo sus torres, y aeropuerto y helipuerto;

f) **Orden Público y Siniestros:** Cuarteles y policía, separos, estación bomberos y de rescate, centros de readaptación social, instalaciones militares, cuartel, prisión, cementerios, crematorios y mausoleos, templos, rastro, tiraderos y plantas de tratamiento de basura, estación de combustible y lubricantes para automotores, estaciones de almacenamiento de combustible, agencia funeraria, polígono de tiro y club de golf.

1. **Densidad:** Una unidad por predio.
2. **Usos Permitidos:** Estacionamiento Público.
3. **Usos Condicionados:**

- a) Establecimientos menores;**
- b) Micro Industria;**
- c) Bodega y Almacén;**
- d) Gasolinera;**
- e) Rastro, Frigorífico;**
- f) Alojamiento, Hotel, Motel;**
- g) Alimentos y bebidas, bebidas alcohólicas;**
- h) Club Social, Club Deportivo;**
- i) Servicios Funerarios;**
- j) Estación de Bomberos, Estación de Policía;**
- k) Terminal de carga;**
- l) Terminal de Transporte Urbano, Terminal de Transporte Foráneo;**
- m) Central de abastos;**
- n) Servicios e instalaciones de infraestructura.**

**4. Restricciones de Uso:** El uso especial (UE) se clasificará en los mismos tipos según el tamaño del lote que requieran para sus operaciones y tendrá las mismas restricciones que el uso (E), Equipamiento Urbano, indicadas en la fracción 4 del artículo 22 del presente Reglamento .

**5. Usos Prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente Reglamento.

#### **Artículo 24.**

**El Uso del Suelo (CH), Centro Histórico, es el área destinada a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico, Cultural y Artístico.**

- 1. Densidad:** Una unidad por lote.
- 2. Usos Permitidos:**
  - a) Casa habitación con una sola cocina;**
  - b) Más de tres casas habitación con una sola cocina,**
  - c) Administración Pública y Privada;**
  - d) Bancos e Instituciones de Ahorro y Crédito;**
  - e) Alojamiento, Hotel, Motel;**
  - f) Tienda de Servicios;**

- g) Educación Media, Educación Superior;**
- h) Centro de exposición o exhibición;**
- i) Templo o Lugar para el Culto;**
- j) Entretenimiento;**
- k) Alimentos y bebidas, bebidas alcohólicas;**
- l) Club Social;**
- m) Estacionamiento Público de vehículos;**
- n) Servicios e instalaciones de infraestructura.**

**3. Usos Condicionados:**

- a) Dos casas habitación con una sola cocina;**
- b) Tienda de Productos Básicos, Tienda de Autoservicio, Tienda Departamental;**
- c) Venta de Materiales de Construcción y Vehículos;**
- d) Centro de Salud, Hospital;**
- e) Jardín de Niños, Escuela Primaria;**
- f) Estación de Bomberos, Estación de Policía;**
- g) Terminal de Transporte Urbano;**
- h) Servicios e instalaciones de infraestructura.**

**4. Restricciones de Uso:** El uso especial (CH), se clasificará en los mismos tipos según el tamaño del lote que requieran para sus operaciones y tendrá las mismas restricciones que el uso (E), Equipamiento Urbano, indicadas en la fracción 4 del artículo 19 del presente.

**5. Usos Prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

**Artículo 25 .**

**El uso (CUM), Corredor de Usos Mixtos, es la zona o área destinada a alojar la mezcla de usos que aquí se establece.**

- 1. Densidad: Una o varias unidades por lote.**
- 2. Usos Permitidos:**
- a) Más de tres casas habitación con una sola cocina cada una;**
- b) Administración Pública y Privada;**

- c) **Gasolinera;**
- d) **Tienda de Autoservicio, Tienda Departamental, Centro Comercial;**
- e) **Venta de Materiales de Construcción;**
- f) **Alojamiento, Hotel, Motel;**
- g) **Tienda de Servicios;**
- h) **Hospital;**
- i) **Centro de exposición y exhibición;**
- j) **Entretenimiento;**
- k) **Alimentos y bebidas, bebidas alcohólicas;**
- l) **Club Social, Club Deportivo;**
- m) **Estación de Bomberos;**
- n) **Estacionamiento Público;**
- o) **Servicios e instalaciones de infraestructura.**

**3. Usos Condicionados:**

- a) **Establecimientos menores;**
- b) **Bodega y Almacén;**
- c) **Centro de Salud, Hospital de Especialidades;**
- d) **Educación Media, Educación Superior;**
- e) **Templo o Lugar para el Culto;**
- f) **Servicios Funerarios;**
- g) **Estación de Policía;**
- h) **Terminal de Carga;**
- i) **Terminal de Transporte Urbano, Terminal de Transporte Foráneo;**
- j) **Servicios e instalaciones de infraestructura, e**
- k) **Industria aislada solo para el uso (CUM).**

**4. Restricciones de Uso:** El uso del suelo (CUM), se clasificará en los mismos tipos según el tamaño del lote que requieran para sus operaciones y

tendrá las mismas restricciones que el uso (E), Equipamiento Urbano, indicadas en la fracción 4 del artículo 22 del presente Reglamento .

5. **Usos Prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

**Artículo 26.**

El uso del suelo (EA), Espacios Abiertos, tiene por objeto proporcionar a la población espacios abiertos para la recreación y el esparcimiento, y proteger y preservar las zonas de belleza o de características únicas de la naturaleza, así como aumentar las áreas permeables para la absorción del agua de lluvia hacia los mantos freáticos. Quedan prohibidas expresamente las construcciones ajenas que resten área libre a la zona.

1. **Usos Permitidos:**

- a) **Espacio abierto;**
- b) **Uso forestal.**

2. **Usos Condicionados:**

- a) **Educación Superior;**
- b) **Centros de exposición y exhibición;**
- c) **Club Social, Club Deportivo;**
- d) **Servicios e instalaciones de infraestructura;**
- e) **Uso Agrícola;**
- f) **Acuíferos.**

3. **Usos Prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 1 y 2 del presente.

**Artículo 27.**

El uso del suelo (CR), Campestre Residencial, tiene por objeto proporcionar espacios para la vivienda con muy baja densidad y que favorezcan el cuidado de la naturaleza y el medio ambiente.

El uso (CR) deberá cumplir con lo siguiente:

1. **Densidad:** 20 habitantes por hectárea.

2. **Usos Permitidos:**

- a) **Una casa habitación unifamiliar con una sola cocina por lote.**
- b) **Servicios e instalaciones de infraestructura;**
- c) **Acuíferos.**

3. **Usos Condicionados:**

- a) Alojamiento, Hotel, Motel;
- b) Entretenimiento;
- c) Club Social, Club Deportivo;
- d) Servicios e instalaciones de infraestructura;
- e) Uso Agrícola;
- f) Uso Forestal.

**4. Restricciones de Uso:**

- a) Lote mínimo: De 1000.00 a 5,000.00 metros cuadrados ;
- b) Frente mínimo: De 20 a 40.00 metros lineales;
- c) Área máxima de ocupación de la construcción: 15% del área total del lote;
- d) Superficie máxima de construcción: 0.15 veces la superficie del lote;
- e) Restricciones de construcción: 15.00 m al frente, 15.00 m al fondo y 15.00 m a los lados del lote;
- f) Altura máxima de construcción desde el nivel de banqueta: Dos niveles o seis metros. Las cumbreñas de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;
- g) Sótanos y Azoteas: se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendederos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;
- h) Subdivisión de predios: No se permite.
- i) Caminos de acceso: Su construcción y operación respetará la vegetación y el terreno natural; sección máxima de 6.00 m sin banquetas; los muros de contención para nivelar el terreno se permitirán solamente en las áreas en las que no se afecte o perjudique el arbolado o el medio natural, y con altura máxima de 2.5 metros.

**5. Usos Prohibidos:** Queda expresamente prohibido la tala de árboles, el deterioro de la vegetación, la modificación de cauces de arroyos y su contaminación así como el movimiento de tierras para nivelar jardines y todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

**Artículo 28 .**

El uso del suelo (CA), Cuerpo de Agua, tiene por objeto preservar los cuerpos de agua como recurso natural y valor paisajístico, promover su uso racional y evitar su contaminación.

**1. Usos y Destinos Permitidos:**

- a) Los que establecen las Leyes y sus Reglamentos;
- b) Uso Forestal;
- c) Acuíferos.

2. Usos Condicionados:

- a) Riego bajo cualquier modalidad, y
- b) Conservación y mejoramiento del paisaje y sus condiciones ambientales, y
- c) Generación de Energía Eléctrica;
- d) Espacios Abiertos;
- e) Uso Agrícola.

3. Restricciones de Uso:

- a) Pesca con red o explosivos o algún otro método no autorizado por las disposiciones legales aplicables;
- b) La contaminación del cuerpo de agua según las disposiciones legales aplicables;
- c) El deterioro del paisaje;
- d) Obras que alteren los cauces naturales y que impacten significativamente el ambiente.

4. Usos Prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 1 y 2 del presente.

**Artículo 29.**

El uso del suelo (UA), Uso Agrícola, tiene por objeto crear y mantener las condiciones apropiadas del suelo con vocación natural para la labranza o el cultivo de la tierra que tengan potencial agrícola.

1. Densidad: 25 habitantes por hectárea;

2. Usos Permitidos:

- a) Uso Agrícola: Cultivos agrícolas salvo los prohibidos por las disposiciones legales aplicables, floricultura, horticultura, apicultura, fruticultura, praderas artificiales, cultivos especiales a cubierto, invernaderos, viveros, almacenamiento de productos agropecuarios, crianza de especies menores, cunicultura, acuacultura, bodegas para utensilios y equipos propios de la actividad, oficinas y lugares de venta de productos del lugar.
- b) Acuíferos.

3. Usos Condicionados:

- a) Una casa habitación con una cocina por lote;
- b) Servicios e instalaciones de infraestructura: Caminos de acceso e interiores, parques, presas, pozos y obras para el control de agua, e instalaciones de servicio público;

- c) Espacios abiertos.

4. **Restricciones de Uso:**

- a) Altura máxima de la construcción: 2 pisos o siete metros;
- b) Área de ubicación de la construcción: 2% de la superficie del lote;
- c) Coeficiente máximo de utilización del suelo: 0.2;
- d) Subdivisión del lote: Mínimo 10,000.00 metros cuadrados ;
- e) Sótanos y Azoteas: se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendederos; los tinacos, tanques de gas y cubos de escaleras no deberán ser visibles desde el exterior;

5. **Usos Prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 1 y 2 del presente.

**Artículo 30.**

El uso del suelo (UF), Uso Forestal, tiene por objeto crear y mantener las condiciones apropiadas del suelo con vocación natural y potencial forestal y promover y fomentar la reforestación y el aprovechamiento racional del bosque.

- 1. Densidad: 25 habitantes por hectárea;

2. **Usos Permitidos:**

- a) Uso Forestal: Cultivos forestales salvo los prohibidos por las disposiciones legales aplicables, reforestación, apicultura, invernaderos, viveros, aserraderos debidamente autorizados, almacenamiento de productos forestales, crianza de especies menores, acuacultura, bodegas para utensilios y equipos propios de la actividad, oficinas y lugares de venta de productos del lugar;

- b) Acuíferos.

3. **Usos Condicionados:**

- a) Una casa habitación con una sola cocina;
- b) Servicios e instalaciones de infraestructura: caminos de acceso e interiores, presas, pozos y obras para el control de agua, e instalaciones de servicio público;

c) **Espacios abiertos:** Actividades o usos turísticos o recreativos que aprovechen los recursos del medio natural como alpinismo, excursionismo, refugios, pesca;

d) **Hotel, Motel, Parador Turístico, y Zona para Acampar;**

**4. Restricciones de Uso:**

a) **Altura máxima de la construcción: 2 pisos o siete metros;**

b) **Área de ubicación de la construcción: 0.2% de la superficie del lote;**

c) **Coeficiente máximo de utilización del suelo: 2;**

d) **Subdivisión del lote: Mínimo 20,000.00 m<sup>2</sup> ;**

e) **Sótanos y Azoteas:** Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendederos; los tinacos, tanques de gas y cubos de escaleras no deberán ser visibles desde el exterior;

**5. Usos Prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 1 y 2 del presente.

**Artículo 31.**

El uso del suelo (PE), zona de Preservación Ecológica, tiene por objeto evitar la alteración del medio natural sea por tratarse de ecosistemas frágiles que pueden modificar su comportamiento o deteriorarse debido a la presencia de acciones de naturaleza urbana, sea porque la acción de otros usos puede dañar o alterar el proceso de preservación, conservación o mejoramiento, y deberá cumplir con lo siguiente:

**1. Densidad:** 25 habitantes por hectárea.

**Norma de Intensidad:** Áreas verdes urbanas, públicas o privadas y áreas naturales protegidas.

**2. Usos Permitidos:**

a) **Espacios Abiertos;**

b) **Uso Agrícola;**

c) **Uso Forestal.**

**3. Usos Condicionados:**

a) **Una casa habitación con una sola cocina por lote;**

b) **Club Social, Club Deportivo;**

c) **Servicios e instalaciones de infraestructura;**

- d) Acuíferos.
- e) Cuando se considere que la presencia de personas no cause deterioro se podrán destinar a la construcción de parques.

4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 1 y 2 del presente.

**Artículo 32.**

El Uso de Suelo (P), Parque, está zona esta destinada a la instalación de parques y jardines públicos. En estas áreas solo se permite la construcción de redes de servicio y equipamiento propio del parque. Se prohíbe expresamente las construcciones ajenas que se resten área libre a la zona.

**Artículo 33.**

Los lotes y edificaciones que se construyan en el uso de suelo de Parque, se sujetarán a las normas siguientes:

- I. La clasificación del tipo de parque estará en función de la cobertura de servicio que se pretenda dar al mismo;
- II. Se deberán dejar áreas para estacionamientos vehiculares, de acuerdo a las normas de estacionamientos que establezca la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales;
- III. No se permitirá la construcción de viviendas o conjuntos habitacionales al interior de los parques, a excepción de campamentos;
- IV. La infraestructura será mínima, siendo obligatorio el reciclaje de los residuos que sean generados dentro de los parques;
- V. Las edificaciones destinadas a equipamiento urbano, deberán de respetar las normas establecidas por el sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL); y,
- VI. Cuando se pretenda desarrollar con usos urbanos un predio en el cual se designe la política de ubicación de un parque urbano, se seguirán los siguientes criterios:

1. Cuando el área de donación sea mayor a una hectárea, se solicitará que esta área se diseñe de forma concentrada y con frente a una vía primaria o secundaria.

2. Cuando el área de donación sea menor a una hectárea y el predio a desarrollar colinde con otros predios con posibilidad de desarrollo futuro, se solicitará que el área de donación se diseñe de forma concentrada, con frente a una vía primaria o secundaria, y colindancia de forma que puede ser complementada por otro u otros desarrollos futuros.

3. Cuando el uso del suelo propuesto, no implique el desarrollo de un fraccionamiento, la edificación deberá respetar en su proyecto un área

**perimetral mínima de 1.50 mts, destinada a forestación, para mantener la imagen urbana del lugar además de lo normado por cada grupo de uso de suelo, así como lo mencionado por el Reglamento de Fraccionamientos para ese tipo de uso.**

**4. Cuando dentro del predio o lote existan elementos naturales de foresta, la edificación deberá respetarlas dentro del proyecto.**

**5. Los supuestos que no estén previstos en está fracción, serán resueltos por el Ayuntamiento.**

#### **CAPÍTULO IV** **Usos y Actividades con Normas Particulares**

##### **Artículo 34.**

**El uso del suelo, para inmuebles comprendidos como giros dentro del Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE) con Actividades de Bajo Impacto, tiene por objeto fomentar y promocionar el establecimiento de negocios en el Municipio, de tal manera que se tenga un control de una forma regulada en su instalación;**

**El uso para Giros de Apertura Rápida de Micro y Pequeñas Empresas con Actividades de bajo impacto deberá cumplir con lo siguiente:**

##### **1. Usos permitidos**

###### **Comercios:**

- Abarrotes (Sin venta de bebidas alcohólicas);**
- Alfombras y Pisos;**
- Alimentos para Animales;**
- Aparatos e Implementos Ortopédicos;**
- Aparatos Electrónicos y Línea Blanca;**
- Artesanías;**
- Artículos, de Belleza, Piel, Plástico, Deportivos, Médicos, Musicales y para Decoración;**
- Bazares;**
- Venta de Bicicletas;**
- Venta equipo de Bombeo;**
- Boticas;**
- Venta de Cajas de Cartón y Empaques;**
- Cenadurías;**

- Tienda de Discos;**
- Dulcerías;**
- Enseres Menores para el Hogar;**
- Equipo de Aire Acondicionado;**
- Equipo Fotográfico;**
- Equipos Celulares;**
- Nevería;**
- Expendio de Pan;**
- Farmacia;**
- Frutería;**
- Venta de Hielo;**
- Tienda de Herramientas;**
- Joyería y Bisutería;**
- Juguetería;**
- Librería;**
- Venta y Reparación de Máquinas de Coser;**
- Mercería y Bonetería;**
- Mini Súper (Sin Venta de Bebidas Alcohólicas);**
- Miscelánea;**
- Mueblerías;**
- Muebles y Accesorios para Baños;**
- Muebles y Artículos de Oficina;**
- Papelería;**
- Regalos;**
- Reparación y Venta de Joyería y Relojería;**
- Revistas y Periódicos;**
- Ropa;**
- Semillas;**

- Peletería;
- Venta de Tanques Estacionarios y Equipos para Gas LP;
- Telas y Cortinas;
- Toldos y Rótulos impresos por computadora y Serigrafía;
- Expendio de Verduras;
- Viveros (Plantas de Ornato y Frutales);
- Zapaterías;
- Carnicerías;
- Carnes Frías y Lácteos.

**Servicios:**

- Agencias de Mudanzas;
- Agencias Funerarias;
- Agencias de Viajes;
- Bancos Instituciones de Ahorro y Préstamo;
- Cafetería (Sin Venta de Bebidas Alcohólicas);
- Capillas de Velación;
- Casa de Empeño;
- Casa de Cambio;
- Carpinterías;
- Cancelería de Aluminio;
- Centro de Copiado;
- Cerrajería;
- Confección de Ropa;
- Consultorio Médico;
- Escuelas de Arte Marcial;
- Estacionamiento Particular;
- Estación de Radio;

- Estética;**
- Estudio de Televisión;**
- Ferreterías;**
- Florerías;**
- Fonda y Venta de Comida;**
- Gimnasio;**
- Herrería;**
- Instalaciones de Parabrisas;**
- Instalaciones y Venta de Canceles;**
- Insumos Químicos, Agrícolas en general;**
- Laboratorio de Análisis Químicos;**
- Lavandería;**
- Lavado de Autos;**
- Materiales para Construcción;**
- Oficinas y Despachos;**
- Óptica;**
- Peluquería;**
- Perfumería;**
- Refresquería;**
- Reparadoras de: Bicicletas, Calzado, Equipo de Cómputo, Máquinas de Oficina, Equipo Doméstico y Electrónico;**
- Repostería;**
- Refaccionaria;**
- Rosticerías;**
- Restaurantes;**
- Salón de Belleza;**
- Sastrería;**
- Servicio de Fontanería;**
- Servicio de Instalación Eléctrica;**

- Taller de Reparación de Equipo Doméstico;
- Taller Mecánico;
- Tienda de Mascotas;
- Tintorería;
- Veterinarias;
- Venta de Carbón Vegetal;
- Video Club;
- Vidriería.

Tratándose de Cualquiera de los anteriores Giros Comerciales y de Servicios de Bajo Impacto (bajo riesgo) de orden público, no se requerirá de Certificación de Uso de Suelo para su apertura inmediata, únicamente el interesado deberá presentar su solicitud por escrito cumpliendo con los requisitos señalados en el artículo 10 de este Reglamento y además de obtener la Licencia de uso de suelo correspondiente expedida por La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, (el Ayuntamiento), para que en un término de veinticuatro horas permita su Apertura.

El área competente de la administración municipal para la verificación de medidas de emergencia, así como de seguridad será Protección Civil del Municipio y aplicará su reglamentación respectiva dentro de su competencia, para el correcto funcionamiento de dichos giros, dentro de los siguientes 30 treinta días naturales contados a partir del otorgamiento de la Licencia de Uso de Suelo respectiva.

## 2. Restricciones de Uso:

Los inmuebles donde se prevea instalar los comercios a que hace referencia en la fracción anterior deberán contar con las siguientes características:

- a) Deberán estar ya edificados;
- b) La superficie que ocuparán con el Uso de Suelo solicitado no exceda de un área total de 240 metros cuadrados ;
- c) Que cuenten con servicios básicos de Agua Potable (Comercial) y Alcantarillado.

## Artículo 35.

Para el caso de incumplimiento de los requisitos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, podrá cancelar la autorización de la Licencia de Uso de Suelo y procederá a la clausura del Giro Comercial o de Servicio según sea el caso, a que hace referencia este Reglamento

Tratándose de alguno de los anteriores Giros Comerciales y de Servicios señalados en el artículo anterior, que se pretendan establecer en algún edificio dentro Centro Histórico, deberá tener autorización por escrito de la SEDESOL

referente a la autorización de algún proyecto de ejecución de obra, lo anterior con apego al Reglamento de Construcción para el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, vigente.

Cualquier otro tipo de Giro Comercial o de Servicio que se desee establecer dentro del zona que comprende el primer cuadro de la ciudad o Centro Histórico deberá obtener la autorización por escrito de la dependencia reguladora de la materia, de lo contrario se le negará su licencia hasta cumplir este requisito;

## **CAPÍTULO V** **De la Inspección y Vigilancia**

### **Artículo 36.**

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales realizará, por conducto de personal debidamente autorizado, actos y visitas de inspección y vigilancia para la verificación del cumplimiento del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia. El personal que realice los actos o visitas de inspección deberá contar con el documento que lo acredite, así como la orden escrita emitida por el titular en la que se precisara el objeto o causa de la misma, y las disposiciones legales en las que se funda.

### **Artículo 37.**

Los propietarios o poseedores o sus representantes, los Directores Responsables de Obra o sus encargados y auxiliares, así como los ocupantes de los inmuebles donde se deba realizar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso y proporcionar la información que se les requiera.

Al término de la inspección se levantará el acta circunstanciada correspondiente donde se hará constar los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la misma, y se procederá a su firma por quienes hubieran intervenido. Si la persona o personas con quienes se entendió la inspección se negaren a firmar el acta o a recibir la copia de la misma, dicha circunstancia se anotará en la misma sin que ello afecte su validez. La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección.

## **CAPÍTULO VI** **De las Sanciones e Infracciones**

### **Artículo 38.**

Cuando como resultado de la inspección resulten violaciones, irregularidades o infracciones al presente Reglamento u otras disposiciones legales aplicables, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales las notificará por escrito, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo o por edicto de notificación publicado según las disposiciones legales aplicables al propietario o poseedor o su representante legal, y en su caso al responsable de la obra, para que adopte las medidas correctivas aplicables en un plazo que no excederá de sesenta días naturales según la urgencia o gravedad del caso.

### **Artículo 39.**

Cuando como resultado de la inspección resulten infracciones comprobadas al presente Reglamento la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales impondrá las sanciones pecuniarias previstas en la ley de ingresos de los Municipios, a los responsables de las mismas. La imposición de éstas sanciones no libera a los infractores de la obligación de corregir las causas de la infracción.

**Artículo 40.**

Los propietarios o poseedores de predios así como Directores responsables de obra serán los responsables por las violaciones e infracciones al presente Reglamento y les serán impuestas las sanciones e infracciones previstas por las leyes aplicables y por este Reglamento independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

**Artículo 41.**

Las sanciones e infracciones serán las siguientes:

- I. La clausura total o parcial del predio o las construcciones terminadas;
- II. La clausura o suspensión de las obras en proceso;
- III. Revocación, en su caso, de las autorizaciones que el Municipio le hubiese otorgado, y
- IV. Multa por el monto que determine la Ley de Ingresos de los Municipios.

**Artículo 42.**

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales podrá ordenar la clausura total o parcial de los predios y de las construcciones terminadas cuando:

- I. Los propietarios o poseedores utilicen un predio o construcción sin haber obtenido la autorización de zonificación correspondiente;
- II. Los propietarios o poseedores den a la construcción o al predio un uso distinto al autorizado;
- III. Los propietarios o poseedores no observen las normas técnicas de zonificación que establece el presente Reglamento;
- IV. Los propietarios o poseedores o los responsables o encargados de obra o sus auxiliares obstaculicen o impidan de cualquier manera el cumplimiento de las órdenes de inspección;
- V. Los propietarios o poseedores o los responsables o encargados de obra o sus auxiliares no den cumplimiento, en sus términos, a las órdenes previstas en el presente instrumento, emitidas por la autoridad municipal.

**Artículo 43.**

La clausura o suspensión parcial o total no será levantada hasta que no se realicen las correcciones ordenadas por la autoridad municipal y se hubiesen cubierto las multas correspondientes, y en su caso los costos y gastos en los que se incurra.

Previo acuerdo del ayuntamiento y con el objeto de evitar daños a terceros en sus personas o en sus bienes la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales realizará las obras necesarias que corrijan las irregularidades observadas. Los costos y gastos en que se incurra por la realización de estas obras se repercutirán a los responsables, y en caso de negarse a pagarlos la Tesorería Municipal efectuará el cobro mediante el procedimiento económico-coactivo.

De igual modo, previo acuerdo del Ayuntamiento, este podrá ordenar la ejecución de las obras, reparaciones o demoliciones que el propietario, incumpliendo las órdenes de la autoridad municipal correspondiente, se rehúse a ejecutar para restablecer las condiciones que marca el presente Reglamento. El acuerdo del Ayuntamiento se fundamentará en el dictamen que le presente la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales y en las notificaciones que ésta hiciera al propietario o poseedor, pudiendo hacer uso, en su caso, de la fuerza pública para dar cumplimiento al acuerdo. Los costos y los gastos de las obras que ordene el ayuntamiento deberán ser cubiertos por el propietario o poseedor y en caso de negarse a cubrirlos la Tesorería Municipal efectuará el cobro mediante el procedimiento económico-coactivo.

## **CAPÍTULO VII** **Del Recurso**

### **Artículo 44.**

**Contra los actos o resoluciones de la autoridad municipal, procederá el recurso de inconformidad, mismo que se interpondrá por escrito por el particular afectado, de acuerdo a las disposiciones que establece la Ley Orgánica Municipal.**

## **TRANSITORIOS**

### **Artículo Primero.**

**El presente Reglamento entrará en vigor al cuarto día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y por éste se regirán los efectos jurídicos de los actos anteriores a su vigencia, siempre que su aplicación retroactiva no resulte en perjuicio de persona alguna.**

### **Artículo Segundo.**

**Se abrogan todas las Disposiciones Administrativas Municipales que se opongan al presente Reglamento.**

### **Artículo Tercero.**

**Cuando en las Cartas de Zonificación Municipal los límites de las zonas de los usos del suelo dividan un predio, el propietario o poseedor podrá optar entre:**

- a) Asimilar a la fracción mayor la menor siempre y cuando ésta no sea mayor de 1,500.00 metros cuadrados de superficie o no tenga frente a vía pública;
- b) Asimilar a la zonificación correspondiente a la fracción mayor la de una franja de la fracción menor que no exceda de 15 metros de ancho colindante con la fracción mayor;
- c) Mantener toda la fracción menor sometida a la zonificación que le corresponda.

**Por lo tanto, con fundamento en los artículos 70 fracción VI y 205 de la Ley Orgánica Municipal, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.**

**Dado en la Residencia del Ayuntamiento de Valle de Santiago, Gto., a los 25  
días del mes Febrero del año 2005.**

**C. José Fernando Manuel Arredondo Franco  
Presidente Municipal.**

**Lic. J. Jesús Salmerón Hernández  
Secretario del Ayuntamiento.**

**(Rúbricas)**