

Reglamento de Construcción para el Municipio de Comonfort. 24 NOVIEMBRE 2000

AÑO LXXXVII

TOMO CXXXVIII GUANAJUATO, GTO., A 24 DE NOVIEMBRE DEL 2000
NUMERO 94

PRESIDENCIA MUNICIPAL - COMONFORT

Reglamento de Construcción para el Municipio de Comonfort, Gto. 17174

AL MARGEN UN SELLO CON EL ESCUDO DE LA CIUDAD.- PRESIDENCIA MUNICIPAL.- COMONFORT, GUANAJUATO.

El Ciudadano M.V.Z. José Alberto Méndez Pérez, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Comonfort, Estado de Guanajuato, a los habitantes del mismo hace saber:

Que el H. Ayuntamiento que presido, en ejercicio de las facultades que le conceden los Artículos 115 fracciones I, II y III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106 107 108 y 117 fracciones I, II y III de la Constitución Política del Estado, 2, 4, 5, 69, fracción 1 inciso b, fracción II incisos d y f, fracción III incisos a y b, 70 fracciones II, V, VIII y XVIII, 202, 203, 204 fracción III y 205 de la Ley Orgánica para los Municipios del Estado de Guanajuato, en sesión ordinaria celebrada el día 07 del mes de Julio del año Dos Mil, aprobó el siguiente

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE COMONFORT, GUANAJUATO.

TITULO PRIMERO

CAPITULO UNICO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.

Las disposiciones contenidas en este Reglamento se aplicarán en el territorio del municipio de Comonfort, Guanajuato, y tienen por objeto regular las obras de construcción, urbanización, ampliación, reparación, restauración, demolición y los servicios e instalaciones públicas y privadas, así como regular el uso de inmuebles, mobiliario urbano, nomenclatura, alineamientos, números oficiales y los usos, destinos y reservas de los predios de este municipio.

ARTICULO 2.

La Presidencia Municipal, a través de la Dirección de Obras Públicas Municipales, a la que en lo sucesivo se determinará la Dirección, tendrá a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de éste Reglamento, en forma conjunta y coordinada y contará con las siguientes atribuciones:

I. Dictar las medidas necesarias para que toda construcción y obra de urbanización, tanto pública como privada, en terrenos ejidales, zonas federales, estatales o en la Vía pública, reúna los requisitos Indispensables de seguridad, higiene, estética y comodidad;

II. Controlar el uso de los terrenos, las densidades de población y de construcción, de acuerdo con el Interés público;

III. Ordenar Inspecciones que permitan el control de la ejecución y terminación de construcciones e Instalaciones, así como el uso de predios, estructuras y edificios;

IV. Ordenar la suspensión y/o ejecutar la demolición de obras, edificios o instalaciones, cuando no se sujeten a las disposiciones del presente Reglamento. Plan Director de Desarrollo Urbano y la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato; el Reglamento de Fraccionamientos y cualquier otras disposiciones legales en la materia.

V. Extender la autorización de ocupación, previa Inspección, para comprobar que la obra esta apta para usarse con el fin señalado en la licencia de construcción. Esta autorización no releva de responsabilidad al propietario ni al Director responsable de la obra, por las violaciones cometidas durante el desarrollo de la obra;

VI. Negar la ocupación o el uso de un edificio, estructura o Instalación, cuando no ofrezcan los Índices de seguridad adecuados;

VII. Fijar las características de las construcciones que pretendan hacerse en zonas típicas con política de conservación, señaladas en el Plan Director de Desarrollo Urbano, de acuerdo a lo que señala este Reglamento sobre protección y conservación de la fisonomía en la cabecera municipal;

VIII. Dictar disposiciones en relación con edificios peligrosos y establecimientos malsanos o que causen molestias a la población;

IX. Conceder o negar, de acuerdo a éste Reglamento, los permisos para obras relacionadas con la construcción.;

X. Ejecutar, por cuenta de los propietarios, las obras ordenadas en cumplimiento de éste Reglamento, que éstos no hagan en el plazo que se les fije;

XI. Llevar el registro de Directores responsables de obra; y

XII. Calificar las sanciones por violaciones al presente Reglamento.

ARTICULO 3.

Para efectos de éste Reglamento se establecen las siguientes definiciones:

Alineamiento oficial.- La traza determinada por el H. Ayuntamiento conforme al Plan Director, que delimita a la vía pública de predios en los asentamientos humanos del Municipio.

Asentamiento humano.- El establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

Bienes inmuebles.- Terreno, construcciones de cualquier tipo, o el terreno y construcciones comprendidos dentro de un perímetro delimitado por linderos definidos.

Certificado de Uso del suelo.- La constancia expedida por el Municipio donde se especifica el uso o los usos a que se puede dedicar el predio conforme a lo determinado por el Plan Director y el Reglamento de Usos, Reservas y Destinos del Suelo.

Conservación.- La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar en buen estado la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios del Municipio, incluyendo sus valores históricos y culturales.

Dirección.- Nominativo de la Dirección de Obras Públicas Municipales; organismo municipal encargado de la aplicación del presente Reglamento.

Destinos.- Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios dentro del Municipio.

Equipamiento urbano.- Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.

Fundación.- La acción de establecer un asentamiento urbano.

I.N.A.H.- Siglas del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Infraestructura urbana Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población.

Mejoramiento.- La acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población que empiezan a desarrollarse bien, o las que se encuentren deterioradas, física o funcionalmente.

Número oficial.- Los dígitos dados por el Municipio a un inmueble para que junto con la nomenclatura de la vía pública permita la localización del mismo.

Nomenclatura.- Los nombres autorizados por el H. Ayuntamiento de las vías, plazas y jardines públicos, fraccionamientos y conjuntos habitacionales de cualquier tipo que se ubiquen dentro del Municipio.

Obra privada.- La realizada por personas físicas o morales en inmuebles de su propiedad.

Obra privada, de uso público.- Es la destinada a prestar un uso o servicio público.

Obra pública estatal.- Es la realizada por el Gobierno Estatal o por alguno de sus organismos centralizados o descentralizados, que se realice dentro del Municipio, con cargo al erario estatal.

Obra pública federal.- Es la realizada por el Gobierno Federal o por alguno de sus organismo centralizados o descentralizados, que se realice dentro del Municipio, con cargo al erario federal.

Obra pública.- La realizada por la Administración Municipal, centralizada o descentralizada, que se ejecute con cargo al erario del Municipio.

Permiso de construcción.- Es la licencia que expide el Municipio para poder llevar a cabo trabajos de construcción.

Permiso de uso del suelo.- La Licencia que expide el Municipio para autorizar las aplicaciones que se van a dar a los predios, zonas y construcciones y las construcciones.

Plan Director.- El Plan Director de Desarrollo Urbano.

Provisiones.- Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

Reservas.- Las áreas del Municipio que serán utilizadas para su crecimiento posterior.

Usos.- Los fines particulares a los que podrán dedicarse determinadas zonas o predios en un centro de población.

Vía pública.- Espacio de uso común y público, que por disposición de la Autoridad Administrativa se encuentra destinado al libre tránsito de las personas y sus bienes, de conformidad con los ordenamientos legales en la materia, así como todo inmueble que se utilice para ese fin y está limitada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública; ésta sirve igualmente para la aereación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limitan, para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de obra pública o de un servicio público como redes de agua potable, alcantarillado, drenaje, teléfono, telégrafo, electricidad, señalamiento de vialidades, banquetas, andadores, camellones, jardines y los arroyos para las bicicletas y los automotores.

Zonas de preservación del patrimonio cultural e histórico.- Las áreas que por sus valores culturales e históricos han sido señaladas por el H. Ayuntamiento, en coordinación con el I.N.A.H. como áreas de conservación y protección.

TITULO SEGUNDO

CAPITULO PRIMERO

VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN

ARTICULO 4.

Las vías públicas, lo mismo que todos los demás bienes de uso común y dominio público, así como los destinados a un servicio público, son inembargables, inalienables e imprescriptibles, y se regirán por las disposiciones legales de la materia. Cualquier convenio, acuerdo o dictamen que pretenda anteponerse a lo anteriormente establecido será nulo de pleno derecho.

ARTICULO 5.

Todo inmueble que aparezca como vía pública en algún plano o registro oficial del H. Ayuntamiento o de cualquier dependencia estatal o federal, se presumirá que es vía pública, salvo prueba en contrario dictaminada por la autoridad competente.

ARTICULO 6.

Las vías públicas, así como las instalaciones destinadas a prestar un servicio público, que aparezcan en los planos aprobados por las autoridades competentes en la materia, pasarán por ese solo hecho al dominio público del Municipio; aún así, el fraccionador deberá entregar al Gobierno Municipal la escritura pública de dichas áreas, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio

La Dirección integrará el expediente del fraccionamiento o colonia correspondiente en el testimonio de la escritura pública y sus apéndices, con los que se inscribirá la autorización de la lotificación, vialidades, áreas verdes y áreas de donación, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; de igual forma se integraran los testimonios de las áreas de vialidad y áreas verdes.

ARTICULO 7.

Para la ejecución de obras en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o sus bienes.

ARTICULO 8.

En la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objetos, sustancias u otras cosas peligrosas que produzcan daños a cualquier servicio público, obra o instalación perteneciente al Municipio, que existan en una vía pública o en otro inmueble de uso común o destinado al servicio público, la reparación de los daños será por cuenta del dueño de la obra, vehículo o sustancia peligrosa. Si el daño se causa al hacerse uso de una concesión o de un permiso de cualquier naturaleza, que haya otorgado 4a Autoridad Municipal correspondiente, podrá suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado.

CAPITULO SEGUNDO

USO DE LA VÍA PÚBLICA

ARTICULO 9.

Ningún particular ni autoridad puede ejecutar construcciones, modificaciones o reparaciones en la vía pública, ni ejecutar obras que de alguna manera modifiquen las existentes, sin licencia de la Dirección.

ARTICULO 10.

Para ocupar la vía pública, con motivo de alguna obra, modificación o reparación de alguna construcción, tal ocupación será transitoria, y nunca en forma definitiva, y se necesitará la licencia o permiso correspondiente, donde se indicará la duración de la ocupación solicitada, según el criterio de la Dirección.

ARTICULO 11.

Los permisos o concesiones que la autoridad competente otorgue para ocupar temporalmente una vía pública no creará para el permisionario o concesionario ningún derecho real. Dichos permisos siempre serán temporales y podrán ser revocados en cualquier momento, si hay causa justificada.

Los permisionarios o concesionarios temporales de la vía pública están obligados a entregar el área al Municipio, en las condiciones en que la recibieron o de acuerdo al convenio en el que se establezca alguna mejora, obligándose a pagar al Municipio cualquier daño o incumplimiento ocasionado.

No podrá otorgarse permiso o concesión que impida el libre, seguro y expedito tránsito, a no ser porque sea necesaria la construcción de una obra pública, por tiempo limitado y que existan vías alternas de circulación, a juicio de la autoridad competente.

La vía pública y sus componentes no podrán ser ocupados por anuncios de cualquier índole y en tal virtud, no se deberán ocupar banquetas, camellones, arroyos, glorietas, etc., para fijar estructuras o aditamentos que tengan anuncios. Asimismo no se permitirán los anuncios en las bardas ni paredes del centro de la ciudad si atentan contra el paisaje urbano del centro histórico dicho permiso sólo lo podrá dar la Dirección a partir de los criterios que le fije el Comité de defensa del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico., sino solamente en la periferia. Quienes pretendan obtener un permiso de ocupación temporal de la vía pública tendrán la obligación de acompañar a su solicitud un plano del área, marcando claramente el espacio sobre el que solicitan el permiso

ARTICULO 12.

Los cortes en aceras y guarniciones, para la entrada de vehículos a los predios, no deberán entorpecer ni hacer molesto el tránsito de peatones, y la Dirección puede prohibirlo y ordenar el empleo de rampas móviles.

ARTICULO 13.

La ruptura del pavimento o banquetas en la vía pública, para la ejecución de obras públicas y privadas, requerirá licencia previa de la Dirección, la que fijará, en cada caso, las

condiciones bajo las cuales se concedan, incluyendo la fianza adecuada al trámite. El solicitante estará obligado a la reparación correspondiente o al pago de esta, si la obra la hiciera la Dirección.

ARTICULO 14.

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

I. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada como pilastras, jardineras, marcos de puertas y ventanas, repísones, comisas y cejas, podrán sobresalir del alineamiento hasta diez centímetros;

II. Los balcones abiertos, los voladizos, salientes y marquesinas, podrán sobresalir del alineamiento hasta cincuenta centímetros;

III. Las marquesinas no podrán usarse como piso cuando estén construidas sobre la vía pública;

IV. Las rejas en ventanas, podrán sobresalir del alineamiento hasta quince centímetros;

V. Las hojas de las ventanas que estén ubicadas en alguna planta alta, podrán abrirse al exterior siempre que ninguno de sus elementos esté a una distancia menor de dos metros de una línea de transmisión eléctrica; y cuando se localicen en planta baja no podrán ser del tipo abatible, si obstruyen el paso peatonal;

VI. Las cortinas de sol serán enrollables o plegadizas; cuando estén desplegadas, se sujetaran a los lineamientos establecidos en la fracción II de este artículo;

VII. Los toldos de protección frente a la entrada de los edificios, se colocarán sobre estructuras desmontables, pudiendo sobresalir del alineamiento del ancho de la acera disminuido en 50 cm:

VIII. Los propietarios de las marquesinas, cortinas de sol y toldos de protección, están obligados a conservarlos en buen estado y presentación decorosa y no deberán ser de colores chillantes o fuertes.

IX. Las licencias que se expidan para los efectos de este artículo, tendrán siempre el carácter de revocables;

ARTICULO 15.

Los techos, balcones, voladizos y en general cualquier saliente, deberán drenarse de manera que se evite absolutamente la caída y escurrimiento de agua sobre la acera; para ello los propietarios deberán tener su descarga pluvial dentro de los muros de la construcción, de tal manera que no salga hacia la vía pública.

CAPITULO TERCERO

BIENES INMUEBLES DE USO COMÚN Y DOMINIO PÚBLICO

ARTICULO 16.

Se consideran bienes inmuebles de uso común y dominio público todas las calles, andadores, avenidas, jardines, parques, áreas verdes, mercados públicos, unidades deportivas, etc.

CAPITULO CUARTO

NOMENCLATURA, ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL

ARTICULO 17.

La denominación de vía pública y otros espacios de dominio y uso público corresponde a:

I. Compete al H. Ayuntamiento, a través de la Comisión de Regidores de Obras Públicas, la asignación de la nomenclatura de los andadores, calles, avenidas, plazas, jardines, parques y otras áreas públicas; y

II. Compete al H. Ayuntamiento la asignación de la nomenclatura de lotificaciones, colonias y fraccionamientos de cualquier tipo.

ARTICULO 18.

La Dirección, previa solicitud, señalará para cada predio de propiedad pública o privada, el número que corresponda a la entrada del mismo, siempre y cuando tenga frente a la vía pública.

ARTICULO 19.

El número oficial debe ser colocado en parte visible de la entrada de cada predio y tener características tales que lo hagan legible a veinte metros de distancia.

ARTICULO 20.

La Dirección dará aviso al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este municipio dependiente de la Secretaría de Gobierno del Estado, a la Dirección de Catastro dependiente de la Tesorería Municipal, así como a la Administración de Correos dependiente de la Secretaría de Comunicaciones y transportes, de los cambios que ordene en la nomenclatura y denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas, y en la numeración tanto oficial como de los particulares.

ARTICULO 21.

El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limite el predio respectivo con la vía pública en uso, o con la futura vía pública determinada en los proyectos aprobados por las autoridades correspondientes.

ARTICULO 22.

La Dirección, a solicitud del propietario de un predio en donde precise el certificado de uso del suelo que pretende dar al mismo, ya sea para construcción, cambio de uso del suelo o realizar operaciones de compra venta expedirá un documento con los datos del alineamiento oficial, en el que se fijarán las restricciones específicas de cada zona o las

particulares de cada predio, ya sea que se encuentren establecidas por los órganos de planificación o por la Dirección, para obtener dicho certificado se deberá:

I. Solicitar por escrito a la Dirección el Certificado de uso del suelo, acompañando a su solicitud copia del título de propiedad, copia del recibo de pago del impuesto predial, croquis de localización y en caso de predios con superficie mayor a 1,000 metros cuadrados, plano topográfico; y

II. Recibida la documentación, la Dirección procederá al estudio de la documentación, dentro de los siguientes cinco días siguientes a la solicitud y la cotejará con lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano y su Reglamento y expedirá el acuerdo correspondiente. Esta constancia será válida durante 180 días.

ARTICULO 23.

La ejecución de toda obra nueva, la modificación o ampliación de una existente, requiere para la expedición de la licencia respectiva, la presentación de la constancia del alineamiento oficial y el certificado de uso del suelo.

TITULO TERCERO

CAPITULO PRIMERO

DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

ARTICULO 24.

Serán directores responsables de obra, los arquitectos e ingenieros civiles que como auxiliares de la Dirección, se responsabilicen del cumplimiento de este Reglamento, en las obras de construcción para las que se concede la licencia correspondiente. Estos profesionistas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

I. Contar con título y la cédula profesional correspondiente;

II. Ser miembro activo de algún colegio o asociación de profesionistas de la materia; y

III. Estar registrados ante la Dirección.

ARTICULO 25.

El director responsable de la obra, deberá observar as siguientes disposiciones:

I. Solicitar autorización a la Dirección, para efectuar modificaciones al proyecto aprobado;

II. Colocar en la obra un letrero visible en el que se indique nombre, número, ubicación y número de licencia;

III. Conservar en el lugar de la obra un juego de planos autorizados, copia de la licencia correspondiente y una bitácora en la que se asentaran los siguientes datos:

a) Fecha y firma de cada visite de Inspección que realice, las que no podrán ser menos de dos a la semana, así como cuando se inicien y terminen las etapas de trazo, excavación, cimentación, desplante de muros, desplante de elementos estructurales, techos, entresijos, instalaciones y acabados;

b) Fecha y firma de cada visita que hagan los Inspectores de la Dirección, así como las observaciones hechas;

c) Cuando la obra lo amerite, asentar los resultados de los ensayos del laboratorio, tales como concretos, aceros o cualquier otro elemento; y

d) Dar aviso por escrito de la terminación de la obra y solicitar la autorización para su ocupación.

ARTICULO 26.

El director responsable de obra podrá designar a personas físicas o morales como técnicos auxiliares para el proyecto, ejecución y vigilancia de las obras por las que haya otorgado su responsiva profesional, lo cual deberá comunicar por escrito á la Dirección, especificando la parte o la etapa de la obra en la que intervendrá y acompañado por la conformidad de los mismos.

El director tendrá la obligación de hacer partícipes a técnicos auxiliares altamente calificados en alguna especialidad particular, en caso de obras o etapas cuya magnitud o complejidad así lo requiera. Cuando lo considere conveniente, la Dirección podrá exigir que el director responsable lo demuestre.

ARTICULO 27.

El director responsable de obra deberá comunicar por escrito a la Dirección, en un plazo no mayor de quince días, cualquier cambio de su domicilio o teléfono.

ARTICULO 28.

El director responsable de obra deberá registrar su firma en la Dirección, y revalidarla durante el mes de enero de cada año.

ARTICULO 29.

El director responsable de obra responderá por las adiciones o modificaciones a la obra, mientras el propietario no haga la manifestación de terminación o el propio Director lo comunique por escrito a la dirección que ha terminado su gestión. La Dirección ordenará la inspección correspondiente.

ARTICULO 30.

El director quedará liberado de toda responsabilidad después de un año de entregada la obra, a satisfacción del interesado.

ARTICULO 31.

El propietario no puede hacer modificación alguna que altere las condiciones de trabajo de los miembros estructurales de la obra, sin la aprobación del Director responsable de la misma.

La aprobación que se menciona deberá ser asentada en la bitácora por el director responsable, quien lo comunicará por escrito a la Dirección.

ARTICULO 32.

Cuando un director responsable de obra tuviera necesidad de abandonar temporal o definitivamente la vigilancia de una obra, deberá comunicarlo a la Dirección por medio de un escrito en el que se indique quien habrá de sustituirlo, así como la mención expresa del consentimiento del propietario, poseedor o representante legal y del sustituto.

ARTICULO 33.

Las funciones del director responsable de obra terminan cuando ocurra el cambio, suspensión, abandono o retiro del mismo, sin menoscabo de exigir su responsabilidad penal o administrativa. En este caso se deberá levantar una acta, asentándose en detalle el avance de la obra hasta el momento, la cual será suscrita por el Director, por el propietario de la obra y por el director responsable. La Dirección ordenará la suspensión de la obra en tanto no haya sido sustituido el director responsable de la misma.

Cuando la Dirección autorice en ocupación de la obra, la terminación de las funciones del director responsable no lo exime de la responsabilidad de carácter administrativo, la cual se extingue hasta haber transcurrido cinco años a partir de la fecha en que sea expedida la autorización de usos y ocupación a que se refiere éste ordenamiento.

ARTICULO 34.

La Dirección podrá suspender el registro del director responsable, en cualquiera de los siguientes casos:

- I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos o documentos falsos, o cuando presente datos erróneos, dolosamente;
- II. Cuando no hubiere cumplido con sus funciones como director responsable; y
- III. Cuando haya reincidido en violaciones a éste Reglamento.

La suspensión, según el caso, puede ser de tres meses a definitiva sin perjuicio de que el director responsable subsane las irregularidades en las que hubiera incurrido.

CAPITULO SEGUNDO OBRAS SIN DIRECTOR RESPONSABLE

ARTICULO 35.

Podrán ejecutarse obras de autoconstrucción hasta de noventa y nueve metros cuadrados de construcción, con la asesoría técnica de la Dirección, previa licencia expedida al propietario sin responsiva de director.

ARTICULO 36.

Podrán ejecutarse con licencia expedida al propietario sin responsiva de director, las siguientes obras:

I. Edificación de una sola pieza con dimensiones máximas de cuatro por cuatro metros, siempre que en el predio no haya ninguna construcción y que no sea, además, considerado dentro de construcción progresiva;

II. Amarre de cuarteaduras, arreglo o cambio de techos de azotea o entrepisos sobre vigas de madera, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de material y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros y no afecten miembros estructurales importantes;

III. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de dos metros cincuenta centímetros y cuya longitud no rebase veinticuatro metros lineales;

IV. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo en construcciones hasta de dos pisos, siempre y cuando no se afecten elementos estructurales;

V. Construcción de fosas sépticas o albañales; y

VI. Limpieza, aplanados, pintura, pisos y rodapiés de fachada. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestas al público.

TITULO CUARTO

CAPITULO UNICO LICENCIAS

ARTICULO 37.

Para ejecutar cualquier tipo de obra, instalaciones públicas o privadas en la vía pública, en predios de propiedad pública o particular, es necesario obtener licencia de la Dirección.

ARTICULO 38.

Las licencias solo podrán concederse a directores responsables de obra, salvo el caso dispuesto en los artículos 35 y 36 de éste Reglamento, en que podrán expedirse a propietarios.

ARTICULO 39.

Para obtener la licencia de construcción es necesario solicitarla por escrito y acompañando los siguientes documentos:

I. Constancia de uso de suelo.

II. Constancia de alineamiento y de número oficial.;

III. Los títulos que acrediten la propiedad y acreditar la representación legal, en su caso;

IV. Certificación de la Junta o Comité Municipal de Agua potable y Alcantarillado, de que se cuenta con la toma de agua correspondiente;

V. Dos tantos del proyecto de la obra, en planos a escala debidamente acotados y especificados, en los que se deberán incluir por lo menos las plantas de distribución, el corté sanitario, las fachadas, la localización de la construcción dentro del predio y planos estructurales firmados por el propietario y el Director responsable; y

VI. Resumen del criterio y sistema adoptados para el cálculo firmado por el Director responsable de obra.

ARTICULO 40.

Para obtener licencia de autoconstrucción, de ampliación o reparación, que no exceda de 99 metros cuadrados, se deberá solicitar por escrito acompañando los siguientes documentos:

I. Constancia de uso de suelo.

II. Constancia de alineamiento y número oficial;

III. El plano o croquis de la distribución de los espacios construidos y por construir, a escala 1:100 o 1:50, señalando claramente:

a) Los espacios construidos, por medio de líneas diagonales;

b) Las medidas de estos planos;

c) Ubicación de puertas y ventanas;

d) Ubicación de los servicios sanitarios y los drenajes; y

e) Fachadas y cortes

ARTICULO 41.

Toda Licencia causará derechos que serán fijados de acuerdo con las tarifas que estén en vigor.

ARTICULO 42.

Si en un plazo de treinta días no se expidiera la licencia por falta de pago de los derechos correspondientes, se cancelará la solicitud respectiva.

ARTICULO 43.

El tiempo de las vigencias de las licencias de construcción que expida la Dirección, estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

ARTICULO 44.

La Dirección tendrá facultades para fijar el plazo de vigencia de cada Licencia de construcción de acuerdo con las bases siguientes:

I. Para la construcción de obras con superficie hasta de 300 metros cuadrados, la vigencia máxima será de doce meses;

II. Para la construcción de obras con superficie hasta de 1.000 metros cuadrados, de veinticuatro meses; y

III. Para la construcción de obras con superficie superior a los 1.000 metros cuadrados, hasta de treinta y seis meses.

ARTICULO 45.

Cuando al construir un tapial se invade la acera en fajas con anchura superior a cincuenta centímetros, deberá solicitarse licencia. La ocupación de fajas con anchura menor, quedara autorizada por la licencia de obra.

ARTICULO 46.

Se requerirá licencia para excavar en la vía pública con el fin de conectar el drenaje o el agua potable a la red municipal; esta licencia se otorgará con las disposiciones y especificaciones que señale la Dirección, incluyendo la fianza correspondiente.

ARTICULO 47.

Terminado el plazo señalado para una obra sin que esta haya sido concluída, para continuarla deberá solicitarse prorroga de la licencia y cubrir los derechos correspondientes.

ARTICULO 48.

Se podrán registrar las obras ejecutadas total o parcialmente, sin licencia, siempre que cumplan con las disposiciones de este Reglamento. Si a juicio de la Dirección la obra amerite modificaciones, las exigirán al propietario fijándole un plazo para su ejecución.

ARTICULO 49.

La expedición de las licencias contempladas en este capítulo, se sujetare a las restricciones contempladas en el Plan Director de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 50.

No se expedirá licencia para construir en fraccionamientos o lotes provenientes de la división de predios no aprobados por la Dirección y/o la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.

ARTICULO 51.

Para que los notarios puedan autorizar escrituras relativas a dichos fraccionamientos o lotes, requerirán que se les exhiba el comprobante de haber sido aprobada la división por las dependencias mencionadas en el artículo anterior, y harán mención de él en la escritura agregándolo al apéndice respectivo.

ARTICULO 52.

Las obras que a continuación se enumeran se exceptúan de la obligación señalada en el artículo 37 da este Reglamento:

I. Resanes y aplanados Interiores;

II. Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales;

III. Pintura interior;

IV. Reparación de albañales;

V. Reparación de tuberías de agua o instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;

VI. Colocación de vigas madrinas en techos de madera; y

VII. Obras urgentes para prevenir accidentes, debiendo dar aviso a la Dirección dentro de las 24 horas siguientes, contados a partir de la iniciación de las obras.

ARTICULO 53.

Cuando se trate de obras, construcciones, reparaciones o modificaciones en inmuebles ubicados dentro de las zonas típicas a observar las licencias se sujetaran a las disposiciones establecidas en el capítulé III del Título Décimo Primero de este Reglamento.

TITULO QUINTO

CAPÍTULO ÚNICO

AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN

ARTICULO 54.

Los propietarios están obligados a manifestar a la Dirección la terminación de las obras ejecutadas en sus predios en un plazo no mayor de quince días, contados a partir de la conclusión de las mismas.

ARTICULO 55.

Recibida la terminación de obras, la Dirección ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos y restricciones señalados en la licencie respectiva y si la construcción se ajuste a los planos arquitectónicos.

ARTICULO 56.

La Dirección permitirá diferencias en las obras ejecutadas con respecto al proyecto aprobado, siempre que no afecten las condiciones de seguridad, servicio y salubridad.

ARTICULO 57.

Cuando la construcción cumpla con lo establecido en el artículo 47 de este Reglamento, la Dirección autorizará su uso y ocupación.

TITULO SEXTO

CAPITULO UNICO DE LA VIGILANCIA E INSPECCIÓN

ARTICULO 58.

La Dirección podrá ordenar en cualquier tiempo la inspección de las obras con el personal y en las condiciones que juzgue pertinente.

ARTICULO 59.

La Dirección nombrará el número de inspectores necesarios para la vigilancia y cumplimiento de éste Reglamento.

ARTICULO 60.

Los inspectores previa identificación, podrán revisar obras de construcción en cualquiera de sus etapas, así como las obras terminadas que se consideren peligrosas.

ARTICULO 61.

El propietario, poseedor, representante legal, Director responsable de obra o el encargado de la misma no podrán, en ningún caso impedir el acceso de los inspectores.

ARTICULO 62.

Los inspectores están facultados para solicitar que se exhiban los documentos correspondientes a la obra o instalación, así como para expedir citatorios a fin de que acudan a la Dirección con el objeto de aclarar las observaciones hechas a la obra o el acatamiento a las disposiciones contenidas en éste Reglamento.

ARTICULO 63.

Al término de la inspección se levantará en su caso, el acta correspondiente en la que se hará constar el cumplimiento o la violación de las disposiciones del presente Reglamento; en este último caso se asentarán en el acta, los hechos, actos y omisiones en que consistan las violaciones y las infracciones que resulten comprobadas, otorgándose a los infractores, un plazo que podrá variar de veinticuatro horas a treinta días, según la urgencia o gravedad del caso, para que sean corregidas.

TITULO SEPTIMO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CAPITULO PRIMERO GENERALIDADES

ARTICULO 64.

La Dirección determinara las características de los edificios y lugares en que estos puedan autorizarse, según sus diferentes clases y usos, para, lo cual se tomará en cuenta el Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal junto con otras leyes y Reglamentos de la materia.

ARTICULO 65.

La Dirección aprobará o rechazará los proyectos arquitectónicos de acuerdo con sus características generales y particulares.

ARTICULO 66.

Los proyectos para edificios de uso mixto se sujetaran en cada una de sus partes a las disposiciones relativas.

ARTICULO 67.

Los proyectos deberán incluir las máximas seguridades, contra incendio.

CAPITULO SEGUNDO

EDIFICACIÓN Y ESPACIOS SIN CONSTRUIR

ARTICULO 68.

Toda edificación con piezas habitables incluyendo los servicios, que estén a una altura mayor de trece metros sobre el nivel de la acera, deberán tener en servicio por lo menos un ascensor para personas.

ARTICULO 69.

Ningún punto de un edificio podrá estar a mayor altura de 1.25 veces su distancia al parámetro vertical correspondiente al alineamiento opuesto de la calle.

ARTICULO 70.

En plazas y jardines, el alineamiento opuesto se localizará a cinco metros de la guarnición o en el límite Interior de la acera, si esta tiene mas de cinco metros de anchura. La altura deberá contarse sobre la cota media de las guarniciones de la acera en el tramo de calle correspondiente al frente del predio.

ARTICULO 71.

En el caso de que hubiere proyecto de planificación, regirán las alturas señaladas en este Reglamento

ARTICULO 72.

Respecto de Artículos ubicados en esquinas de calles con anchuras diferentes, la altura de la fachada en el alineamiento de la calle angosta podrá ser la de la fachada en el alineamiento de la calle ancha, hasta una distancia equivalente a 1.25 veces la anchura de la calle angosta, a partir de la esquina.

ARTICULO 73.

Los edificios deberán tener ¡os espacios sin construir que sean necesarios para lograr una buena iluminación y ventilación.

ARTICULO 74.

En la planta baja de hoteles, oficinas y escuelas, deberá dejarse como área de dispersión mínima en vestíbulos patios, plazas y pasillos en uno por ciento del total del área construida.

ARTICULO 75.

En las salas de espectáculos, centros de reunión y similares, el área de dispersión será por lo menos de 25 decímetros cuadrados por concurrente, debiendo quedar adyacente a la vía pública por lo menos la cuarta parte de dicha área, pudiendo suministrar hasta tres cuartas partes correspondientes en vestíbulos interiores.

ARTICULO 76.

En las salas de espectáculos cuyo cupo no este definido, así como en los templos, para los efectos del artículo anterior se supondrá que corresponde un concurrente por cada 50 decímetros cuadrados de sala de reunión.

ARTICULO 77.

En los edificios industriales, la Dirección fijará las limitaciones propias en cada caso.

ARTICULO 78.

Las áreas de dispersión en edificios de uso mixto, serán por lo menos iguales a la suma de las que se requieran para cada fin, salvo que se demuestre que no existe superposición de horarios en su funcionamiento.

ARTICULO 79.

Las edificaciones, según su destino se clasifican en:

- I. Edificios para habitación;
- II. Edificios para comercios y oficinas;
- III. Edificios para la educación;
- IV. Instalaciones deportivas;
- V. Edificios para baños;
- VI. Edificios para hospitales;
- VII. Industrias;
- VIII. Salas de espectáculos;
- IX. Centros de reunión;
- X. Edificios religiosos;
- XI. Estacionamientos, garajes y terminales; y
- XII. Ferias de aparatos.

ARTICULO 80.

Para las salas de espectáculos, los centros de reunión, los edificios para espectáculos deportivos y las ferias con aparatos mecánicos, solo se autorizará el funcionamiento cuando los resultados de las pruebas de carga y de sus instalaciones sean satisfactorios. Esta autorización deberá recabarse anualmente ante la Dirección.

ARTICULO 81.

Las edificaciones a que se refiere el artículo 71 de este Reglamento, se sujetarán a las disposiciones legales vigentes en materia de especificaciones de proyecto en relación a negocios y elementos que integran el mismo:

I. Circulaciones;

II. Dimensiones y superficies;

III. Iluminación y ventilación;

IV. Iluminación artificial;

V. Instalación hidráulica y sanitaria;

VI. Instalaciones eléctrica, mecánica y especiales; y

VII. Protección contra incendio.

ARTICULO 82.

En las edificaciones de los incisos III, IV, VII, VIII, IX, XI y XII enumeradas en el artículo 79 de éste Reglamento, además de la constancia de alineamiento, para que pueda otorgarse licencia de construcción, ampliación, adaptación o modificación, será requisito indispensable que se apruebe su ubicación conforme a las disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 83.

Para otorgar la licencia de construcción en edificios para baños, se deberá previamente recabar la autorización o permiso correspondiente de la Secretaría de Salud de Guanajuato.

ARTICULO 84.

Para expedir la licencia de construcción a industrias que por su importancia y por la naturaleza de sus actividades y desechos impliquen riesgos, deberán ubicarse fuera de la zona urbana. Si las molestias son tolerables, se ubicaran en cualquier zona siempre que no existan prohibiciones o restricciones en la misma.

CAPITULO TERCERO

ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 85.

Tomando en consideración su tipología y ubicación, las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos que se establecen a continuación:

I. Tipología; número mínimo de cajones:

1.- Habitación:

1.1.- Unifamiliar: hasta 120 m², 1 por vivienda.

1.2.- Vifamiliar: de 120 a 250 m², 2 por vivienda; más de 250 m², 3 por vivienda.

1.3.- Plurifamiliar: de 60 a 120 m² ,1.25 por vivienda; s/elevador; de 120 a 250 m², 2 por vivienda; mas de 250 m², 3 por vivienda.

Plurifamiliar; hasta 60 m², 1 por vivienda; c/elevador, de 60 a 120 m², 1.5 por vivienda; de 120 a 250 m², 2.5 por vivienda; mas de 250 m², 3.5 por vivienda.

1.4.- Conjuntos habitacionales; hasta 60 m², 0.5 por vivienda; de 60 a 120 m², 1 por vivienda; de 120 a 250 m², 2 por vivienda; mas de 250 m², 3 por vivienda.

2.- Servicios:

2.1.-Oficinas: 1/30 m² construidos; Bancos y agencias de viajes; 1/15 m² construidos.

2.2.- Almacenamiento y abastos; 1/150 m² construidos.

2.3.- Tiendas de productos básicos; 1/40 m² construidos.

2.4.- Tiendas de especialidades; 1/40 m² construidos.

2.5.- Tiendas de autoservicio; 1/40 m² construidos.

2.6.- Centros comerciales; 1/40 m² construidos.

2.7.- Venta de materiales eléctricos, sanitarios y ferreterías; 1/50 m² construidos; Vehículos y maquinaria; 1/1 00 m² construidos; Refacciones; 1/75 m² construidos.

2.8.- Tiendas de servicio, baños públicos, salones de belleza, peluquerías, lavanderías y sastrerías; 1/20 m² construidos; Talleres de reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de automóviles; 1/30 m² construidos.

2.9.- Hospitales, clínicas y centros de salud; 1/39 m² construidos.

2.10.- Asistencia social; 1/50 m² construidos.

2.11.- Educación elemental; 1/60 m² construidos.

2.12.- Escuela de niños atípicos; 1/40 m² construidos.

2.13.- Escuela med/superior; 1/40 m2 construidos.

2.14.- Instalaciones religiosas; 1/60 m2 construidos.

2.15.- Alimentos y bebidas, cafés, fondas, salones de banquetes, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas; 1/15 m2 construidos; Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, y bares; 1/7.5 m2 construidos.

2.16.- Entretenimiento, auditorios, centros de convenciones, teatros al aire libre, circos y ferias; 1/10 m2 construidos; Cines y teatros; 1/7.5 m2 construidos.

2.17.- Recreación social, centros comunitarios, clubes sociales, salones de fiestas; 1/10 m2 construidos; Clubes campestres y de golf; /700 m2 construidos.

2.18.- Hoteles, moteles, casas de huéspedes y albergues; 1/50 m2 construidos.

2.19.- Cementerios hasta 1000 fosas; 1/200 m2 construidos; mas de 1000 fosas; 1/500 m2 construidos.

TITULO OCTAVO

CAPITULO UNICO DISEÑO ESTRUCTURAL

ARTICULO 86.

Las estructuras se analizara por los procedimientos reconocidos de diseño elástico o inelástico.

ARTICULO 87.

Pueden emplearse métodos de cálculo diferentes a los que dispone el artículo anterior, pero el diseño deberá ser aprobado por la Dirección.

ARTICULO 88.

La Dirección expedirá las normas técnicas para el diseño estructural, con los alcances, requisitos y especificaciones de; cargas muertas, cargas vivas, cementaciones, mampostería, estructuras de madera y de concreto, estructuras metálicas, diseño por sismo y diseño por viento.

TITULO NOVENO EJECUCIÓN DE OBRAS

CAPITULO PRIMERO GENERALIDADES

ARTICULO 89.

Los directores responsables de obras, técnicos auxiliares, residentes, sobrestantes o encargados de las obras, estarán obligados a vigilar que la ejecución de las mismas no causen molestias en perjuicios a terceros.

ARTICULO 90.

El director responsable de la obra o el propietario que no requiera director, tomaran las precauciones debidas para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño, directa o indirectamente, con la ejecución de la obras.

ARTICULO 91.

Los propietarios de las obras cuya construcción se suspenda por cualquier causa o por mas de sesenta días, estarán obligados a limitar sus predios respecto a la vía pública por medio de cercas o bardas, y clausurarán los vanos que fueren necesarios a fin de impedir el, acceso a la construcción.

ARTICULO 92.

Los tapiales, de acuerdo con la obra que se lleve a cabo, podrán ser de los siguientes tipos:

I. De barrera.- Cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario, las cuales estarán pintadas y tendrán leyendas de “precaución”;

II. De marquesinas. - Cuando los trabajos se ejecuten a mas de diez metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona interior 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 diez metros de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una faja anexa hasta de cincuenta centímetros sobre la banqueta; previa solicitud, podrá concederse mayor superficie de ocupación de banqueta; y

IV. De paso cubierto. - En obras cuya altura sea mayor de diez metros o en aquellas en que la invasión de la acera lo amerita, la Dirección podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial. En casos especiales la Dirección podrá autorizar o exigir según el caso, otros tipos de tapiales diferentes a los especificados en este artículo.

ARTICULO 93.

La Dirección señalará las especificaciones y requisitos que deben observarse en la realización de obras y sobre los siguiente tópicos.

I. Mediciones y trazos;

II. Separación de colindancias;

III. Cimentaciones;

- IV. Excavaciones;
- V. Rellenos;
- VI. Mampostería;
- VII. Estructuras;
- VIII. Pruebas de carga;
- IX. instalaciones;
- X. Fachadas, y
- XI. Recubrimientos.
- XII. Cableado sobre la vía pública.

CAPITULO SEGUNDO MATERIALES

ARTICULO 94.

Para la utilización de los distintos materiales o la aplicación de sistemas estructurales, deberán seguirse los procedimientos especificados por la Dirección; tales procedimientos deberán garantizar que el comportamiento de la estructura este de acuerdo con lo especificado en el diseño estructural.

ARTICULO 95.

La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y en los planos constructivos, los cuales deberán satisfacer las normas de calidad que fije la Secretaría de Industria y Comercio.

ARTICULO 96.

La Dirección podrá exigir los muestreos y las pruebas que considere pertinentes para verificar la calidad y resistencia especificadas de los materiales que forman parte de los elementos estructurales, aun en obras terminadas.

CAPITULO TERCERO MANIOBRAS EN LA VÍA PÚBLICA

ARTICULO 97.

Los vehículos que carguen y descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse el tiempo necesario en la vía pública, a excepción del centro histórico, la zona comercial, y las vialidades primarias, quienes lo deberán hacer sólo de las 10:00 P.M. a las 6:00 A.M. del día siguiente.

ARTICULO 98.

Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por las obras públicas o privadas, serán señaladas adecuadamente por los responsables de las obras con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

Los escombros y los materiales que se descarguen en la vía pública no podrán permanecer más de 24 horas en la vía pública.

ARTICULO 99.

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

CAPITULO CUARTO DEMOLICIONES

ARTICULO 100.

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

ARTICULO 101.

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

ARTICULO 102.

Se prohíbe el uso de explosivos para llevar a cabo demoliciones en la zona urbana, así como en la zona rural cuando en esta última existan construcciones dentro de un radio menor de cincuenta metros, o haya carreteras o caminos transitados por vehículos o peatones.

ARTICULO 103.

Excepcionalmente y previa justificación técnica de la necesidad de su uso, la Dirección podrá autorizar el empleo de explosivos en las demoliciones bajo la exclusiva responsabilidad del director responsable de obra, siempre y cuando se tomen las medidas necesarias para evitar daños.

ARTICULO 104.

La autorización referida en el artículo anterior queda condicionada a que la Secretaría de la Defensa Nacional, en ejercicio de sus atribuciones, otorgue el permiso correspondiente para la adquisición y uso de explosivos con el fin indicado

TITULO DECIMO

DISPOSICIONES DIVERSAS

CAPITULO PRIMERO

ARTICULO 105.

Los propietarios de los predios tienen obligación de mantenerlos en buenas condiciones de aspecto e higiene y evitar que se conviertan en lugar de molestia o de peligro para los vecinos o transeúntes.

ARTICULO 106.

Los terrenos deberán estar drenados adecuadamente y sus propietarios tendrán la obligación de cercarlos en todas sus colindancias. No se permitirá el depósito de escombros o basura en ellos.

ARTICULO 107.

Los propietarios de edificaciones tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad e higiene.

ARTICULO 108.

Las fachadas deberán conservarse aseadas y pintadas, otros elementos como marquesinas, cortinas de sol, toldos y similares, se conservarán siempre aseadas y en buen estado.

ARTICULO 109.

Las instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, neumáticas y de gas, deberán conservarse en óptimas condiciones de servicio y seguridad.

CAPITULO SEGUNDO

EDIFICACIONES PELIGROSAS O RUINOSAS

ARTICULO 110.

Cuando la Dirección tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o bienes, ordenará con la urgencia que el caso amerite al propietario de aquellas, que haga las reparaciones que sean necesarias conforme al dictamen técnico, precisando el peligro de que se trate.

ARTICULO 111.

En caso de que el propietario no acate la orden a que se refiere el artículo anterior, será oído en defensa, a cuyo efecto podrá promover la reconsideración de la orden ante la Dirección, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación, mediante escrito al que deberá acompañar dictamen de algún ingeniero civil o arquitecto debidamente registrados como directores responsables de obra. La Dirección resolverá en forma definitiva si ratifica, modifica o revoca la orden, sin perjuicio de tomar las medidas de carácter urgente que sean indispensables en caso de peligro grave o inminente y a costa del propietario.

CAPITULO TERCERO

USOS PELIGROSOS O MALSANOS

ARTICULO 112.

La Dirección no autorizará usos peligrosos, insalubres o molestos de edificios, estructuras o terrenos, dentro de las zonas habitacionales, comerciales u otras en las que considere inconveniente dicho uso.

ARTICULO 113.

La Dirección solo podrá permitir el uso de que se trate en los lugares reservados para ellos conforme a la zonificación aprobada o en otros lugares en que no haya impedimento y siempre que se tomen las medidas de protección adecuadas, sin perjuicio de lo que dispongan otras disposiciones legales.

ARTICULO 114.

Para los efectos previstos en el presente capítulo, serán considerados como uso de origen peligroso, insalubres o molestos los siguientes:

I. La producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de sustancias u objetos tóxicos, explosivos, flamables o de fácil combustión;

II. Excavación de terrenos, depósitos o acumulación de escombros o basuras, exceso o mala aplicación de cargas de construcciones; y

III. Las demás que determine la Dirección

TITULO DECIMO PRIMERO

DE LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA FISONOMÍA DE LA CABECERA MUNICIPAL Y COMUNIDADES

CAPITULO PRIMERO

ARTICULO 115.

La protección y conservación de la fisonomía de la cabecera municipal y de las comunidades de Comonfort, es de interés público.

ARTICULO 116.

No podrán llevarse a cabo obras de construcción, reconstrucción, restauración o mantenimiento que alteren la fisonomía de los diversos sitios, calles, muebles e inmuebles artísticos catalogados como tales en este título, sin sujetarse a las normas previstas en el mismo.

CAPITULO SEGUNDO

DE LAS AUTORIDADES

ARTICULO 117.

Son autoridades encargadas de la vigilancia y aplicación de este título:

I. El H. Ayuntamiento.

II. El Presidente Municipal.

III. La Dirección.

IV. El Comité Pro-defensa del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico del Municipio.

V. La Dirección de Seguridad Pública, Tránsito y Vialidad Municipal.

ARTICULO 118.

La Dirección será la dependencia encargada de tramitar las autorizaciones de obra y de velar en general por la observancia de este título.

ARTICULO 119.

La competencia prevista a las autoridades municipales en este título, será sin perjuicio de la que corresponda al Instituto Nacional de Antropología e Historia

CAPITULO TERCERO

DE LA INTEGRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ PRO-DEFENSA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO

ARTICULO 120.

El Comité Pro-defensa del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico, tendrá como función, la de opinar en aquellos casos previstos en este título. Dicho Comité se integrará de la siguiente manera:

I. Un Presidente del Comité, que será el Presidente Municipal;

II. Un Vocal Ejecutivo, el cual será el cronista de la ciudad;

III. Cuatro Vocales, como mínimo; y

IV. Un representante del H. Ayuntamiento;

ARTICULO 121.

Los Vocales descritos en el artículo anterior, serán designados por el Ayuntamiento, y su nombramiento deberá recaer sobre personas de connotado prestigio cultural y arraigo en el Municipio.

ARTICULO 122.

Los cargos del Comité Pro-defensa del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico, serán honoríficos.

ARTICULO 123.

El Comité sesionará, cuando menos, una vez al mes en las oficinas del Ayuntamiento y bajo la dirección del Presidente Municipal.

ARTICULO 124.

Para que los acuerdos que tome el Comité sean válidos, se requerirá de la presencia de cuando menos, cuatro de sus miembros.

ARTICULO 125.

La ausencia consecutiva de alguno de los miembros a más de tres sesiones, motivará su remoción y se procederá a nombrar al sustituto. Lo anterior no es aplicable respecto al Presidente Municipal.

ARTICULO 126.

El Director de Desarrollo Urbano y Ecología y El Director de Obras Públicas Municipales, asistirán a las sesiones del Comité para proporcionar la información y documentos del caso. Este último citará las sesiones de dicho comité.

ARTICULO 127.

El Presidente del Comité designará al Secretario del mismo.

CAPITULO CUARTO

DE LOS REQUISITOS Y TRÁMITES DE PERMISOS.

ARTICULO 128.

Toda obra de construcción que se pretenda realizar en zonas e inmuebles declarados por el Gobierno Federal como monumentos histórico-artísticos, deberá contar con la licencia de construcción del Instituto Nacional de Antropología e Historia, acatando las disposiciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; además de la de la Dirección.

ARTICULO 129.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 12 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, el Municipio podrá, en auxilio del Instituto Nacional de Antropología e Historia en casos urgentes, ordenar la suspensión de las obras que violen lo dispuesto en la citada ley.

ARTICULO 130.

Toda obra de construcción que se pretenda realizar en sitios e inmuebles calificados para conservarse en el capítulo V de este título, requiere permiso por escrito de la Presidencia Municipal a través de la Dirección, acatando las disposiciones establecidas respecto a especificaciones arquitectónicas.

ARTICULO 131.

La solicitud se formulará por escrito y se acompañará con los planos arquitectónicos de la obra, además de la información que a juicio de la Dirección, se haga necesaria para su mejor dictamen.

ARTICULO 132.

Por ningún motivo se autorizaran obras que alteren el aspecto tradicional o característico de la ciudad o de alguno de sus sitios.

ARTICULO 133.

Tratándose de obras de construcción enunciadas en el capítulo V de este título, la Dirección deberá llevar el proyecto al Comité Pro-defensa del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico, para que este organismo lo estudie y emita su opinión. El Comité podrá auxiliarse eventualmente de peritos especializados en la materia de que se trate.

ARTICULO 134.

Sin contrariar la opinión del Comité, en los casos en que intervenga, la Presidencia Municipal a través de la Dirección, comunicara la resolución que se tome en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha en que hayan quedado satisfechos todos los requisitos.

ARTICULO 135.

El responsable de la obra podrá estar presente, si así lo desea, en las sesiones del comité, con voz pero sin voto.

CAPITULO QUINTO DE LA VIGILANCIA

ARTICULO 136.

Una vez emitido un permiso, las autoridades señaladas en las fracciones II, III y V del Artículo 117 de éste Reglamento, vigilarán su estricto cumplimiento, poniendo especial cuidado en que no se lleven a cabo obras de las mencionadas en este título, sin el permiso correspondiente.

ARTICULO 137.

Serán auxiliares en la vigilancia a que se refiere el artículo anterior, los inspectores de la Dirección.

ARTICULO 138.

Los miembros del Comité Pro-defensa del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico, podrán ser inspectores honorarios de la Dirección.

ARTICULO 139.

En las inspecciones que se lleven a efecto, los propietarios, encargados, empleados o interesados de la obra, deberán exhibir a los inspectores, los permisos necesarios para llevarla a cabo.

CAPITULO SEXTO DE LOS SITIOS E INMUEBLES CALIFICADOS

ARTICULO 140.

El Ayuntamiento, a iniciativa del Presidente Municipal, asesorado por el Comité Pro-defensa del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico, hará la calificación de los sitios e inmuebles que por sus características merezcan particular protección y conservación. Dicha calificación será en dos categorías: "a" y "b"; estas categorías, las dará

a conocer oportunamente el Presidente Municipal mediante las disposiciones administrativas correspondientes.

ARTICULO 141.

La calificación anterior la podrá hacer el Ayuntamiento en los sitios e inmuebles que no hayan sido objeto de declaración federal.

ARTICULO 142.

Las calificaciones, así como las especificaciones arquitectónicas de los sitios e inmuebles calificados con categoría “a”, deberán ser estudiadas y aprobadas por los Integrantes del Comité, asesorados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

ARTICULO 143.

Los sitios e inmuebles calificados con categoría “b”, serán los que queden dentro de las zonas que cuenten con política de protección y conservación.

ARTICULO 144.

Los sitios e inmuebles calificados con la categoría “a”, deberán ser objeto de mantenimiento permanente por parte de sus dueños.

ARTICULO 145.

No podrán erigirse edificaciones próximas a Inmuebles calificados con categoría “a” que puedan afectar su entorno o ángulo de visibilidad.

ARTICULO 146.

En todo lo relativo a la protección y conservación del aspecto físico de sitios e inmuebles tratados en este capítulo, las Autoridades Municipales tomarán en cuenta las disposiciones legales de carácter federal sobre asentamientos humanos y sobre monumentos históricos, artístico, arquitectónicos y arqueológicos.

TITULO DECIMO SEGUNDO

DE LAS RESTRICCIONES SANCIONES Y RECURSOS

CAPITULO PRIMERO

RESTRICCIONES

ARTICULO 147.

La Dirección establecerá las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para el uso de los bienes inmuebles, ya sea en forma general en determinadas zonas o en fraccionamientos y en casos concretos; y las harán constar en los permisos, licencias y alineamiento que expidan, quedando obligados los propietarios o poseedores de los inmuebles a respetarlas.

ARTICULO 148.

Independientemente de lo establecido en el Artículo anterior, la Dirección hará cumplir las restricciones que contemple el Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal y el programa parcial del Centro Histórico.

CAPITULO SEGUNDO SANCIONES

ARTICULO 149.

Las infracciones al presente Reglamento, darán lugar a las siguientes sanciones:

- I. Multa de 1 a 500 días del salario mínimo general vigente para la zona económica del municipio.
- II. Suspensión de obras;
- III. Cancelación de la licencia o permiso de construcción;
- IV. Cancelación del registro del Director responsable de obra; y
- V. Demolición.

ARTICULO 150.

Se aplicarán multas, en los siguientes casos:

- I. Por omitir el aviso correspondiente dentro de los 15 días hábiles siguientes a la terminación o suspensión de los trabajos de construcción;
- II. Por incumplimiento de las disposiciones de conservación de edificaciones e instalaciones;
- III. Por no atender a los citatorios o requerimientos de la Dirección;
- IV. Por ocupar una obra terminada sin el permiso correspondiente; y
- V. Por cualquier otra infracción al presente Reglamento que, a juicio de la Dirección, amerite ser sancionada con multa.

ARTICULO 151.

El pago de la multa no exime al infractor de cumplir con los requisitos que dieron lugar a la infracción.

ARTICULO 152.

Se aplicará multa con suspensión de obra, en los siguientes casos:

- I. Por ejecutarla parcial o totalmente sin la licencia correspondiente;
- II. Por Incurrir en falsedad en los datos consignados en la solicitud de licencia, que de otra manera no se hubiera concedido;

III. Por omitir en la solicitud de licencia, la declaración de que el Inmueble está sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos o históricos.

IV. Por alterar los proyectos, las especificaciones o los procedimientos aprobados;

V. Por ejecutar una obra sin contar con el director responsable de obra, cuando se necesite;

VI. Por no conservar en la obra la bitácora o por carecer ésta de los datos que conforme a este Reglamento, deban estar asentados;

VII. Por no tomar las precauciones u omitir las instalaciones necesarias para proteger la vida de las personas o los bienes públicos o privados;

VIII. Por reincidir en el incumplimiento de algún requisito técnico o administrativo de la Dirección;

IX. Por impedir u obstaculizar al personal de la Dirección, en el cumplimiento de sus funciones;

X. Por usar u ocupar una obra o parte de ella, sin la debida autorización; y

XI.. Por infracciones graves a este Reglamento a juicio de la Dirección.

ARTICULO 153.

En toda orden de suspensión, se señalará el plazo en que la infracción cometida deberá ser reparada.

ARTICULO 154.

Si en el plazo señalado en la orden de suspensión, no se hacen desaparecer las causas que dieron lugar a ésta, la Dirección cancelará la licencia de construcción, notificándoselo por correo certificado con acuse de recibo, al propietario, poseedor o representante legal.

ARTICULO 155.

No se concederán nuevas licencias de construcción a los directores responsables de obra, en tanto no hayan acatado las instrucciones, requerimientos o cubierto las multas a que se hayan hecho acreedores.

ARTICULO 156.

Se darán de baja del registro de directores responsables de obra por un periodo de seis meses, a quienes proporcionen datos falsos en la solicitud de licencia; la cancelación comenzará a partir de la notificación hecha por correo certificado con acuse de recibo.

ARTICULO 157.

La Dirección podrá cancelar definitivamente el registro, a los directores responsables de obra, en los siguientes casos:

I. Cuando reincidan en aportar datos falsos en las solicitudes de licencia; y

II. Cuando a criterio de la Dirección, lo amerite la gravedad de la infracción a este Reglamento.

ARTICULO 158.

Se ordeñará la demolición parcial o total de una obra o instalación, cuando:

I. Se incumplan las Indicaciones o especificaciones técnicas de este Reglamento o las establecidas por la Dirección;

II. No se observen las restricciones establecidas en el Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal;

III.. Se construya sin ajustarse a los planos aprobados; y

IV.. Los materiales utilizados no reúnan las normas de calidad requeridas.

ARTICULO 159.

Se podrán regularizar las obras ejecutadas, total o parcialmente sin la licencia correspondiente, cuando el propietario, poseedor o representante legal, cumplan con los siguientes requisitos:

I. Pago de la sanción impuesta; y

II. Acatamiento de las modificaciones exigidas, dentro del plazo fijado por la Dirección.

ARTICULO 160.

En caso de incumplimiento de las disposiciones dictadas por la Dirección, esta podrá hacerlas cumplir por personal propio ó contratado para tal efecto, y los gastos en que incurra para este fin se harán exigibles al infractor a través de los procedimientos establecidos.

CAPITULO TERCERO DE LOS RECURSOS

ARTICULO 161.

En contra de las resoluciones dictadas como consecuencia la aplicación de este Reglamento, procede el Recurso de Inconformidad en los términos dispuestos para tal efecto en el Artículo 208 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.

Este Reglamento entrará en vigor al cuarto día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Artículo Segundo.

Se derogan los Reglamentos y demás disposiciones municipales en cuanto se opongan al presente Reglamento.

Artículo Tercero.

La Dirección, en un plazo máximo de sesenta días dará a conocer las especificaciones a que se refiere el Artículo 81 de este Reglamento.

Artículo Cuarto.

Se concede un plazo de dos meses a los propietarios de obras en construcción, sí dichas obras no se ajustan a las disposiciones de este Reglamento, para regularizar su situación ante la Dirección y en su caso, ante la Tesorería Municipal. En caso contrario se aplicarán las sanciones que correspondan.

Por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 70 fracción VI y 205 de la Ley Orgánica para los Municipios del Estado de Guanajuato vigente, mando se imprima, publique, circule y se le de el debido cumplimiento.

Dado en la residencia del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Comonfort, Estado de Guanajuato, a los 07 días del mes de Julio del año Dos Mil.

C. M.V.Z. JOSÉ ALBERTO MÉNDEZ PÉREZ

PRESIDENTE MUNICIPAL

C. LIC. MARTÍN JARAMILLO CERVANTES

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

(RÚBRICAS)