

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE JERÉCUARO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Año LXXXV Tomo CXXXVI	Guanajuato, Gto., a 29 de Diciembre de 1998.	Número 104
--------------------------	--	------------

Quinta Parte

Presidencia Municipal - Jerécuaro, Gto.

Reglamento de Construcciones del Municipio de Jerécuaro, Gto.----- -----	13891
---	-------

Al margen un sello con el escudo de la Ciudad.- Presidencia Municipal.- Jerécuaro, Gto.

El Ciudadano Fernando Granados Alejo, Presidente Constitucional del Municipio de Jerécuaro, Estado de 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 Particular del Estado; 69, fracción I, inciso b, 70, fracciones II y V, 202, 204, fracción IV y 205 de la Ley Orgánica Municipal, en sesión extraordinaria de fecha 09 nueve de septiembre de 1998, mil novecientos noventa y ocho aprobó el siguiente:

Reglamento de Construcciones del Municipio de Jerécuaro, Guanajuato.

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.

El presente Reglamento tiene por objeto establecer las normas conforme a las cuales se llevarán a cabo las acciones públicas o privadas de aprovechamiento urbano para la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones definitivas y temporales dentro del territorio municipal, con objeto de garantizar las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad, higiene, acondicionamiento ambiental, funcionamiento e integración al contexto urbano de las mismas, en beneficio de sus ocupantes.

Artículo 2.

Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- I. Construcción: acción o efecto de fabricar, erigir, edificar, cualquier tipo de obra civil;
- II. Instalación: acción o efecto de instalar un conjunto de aparatos y conducciones de los servicios de electricidad, agua, gas, etc.;
- III. Modificación: La acción y efecto de cambios que pueden sufrir una construcción en su planta, fachada y/o calidad;
- IV. Ampliación: La acción o efecto de agrandar o ampliar cualquier construcción;
- V. Reparación: Acción de reparar algunos elementos arquitectónicos o estructurales de las construcciones;

VI. Demolición: Acción de demoler o derribar, todo o en parte un edificio o cualquier tipo de construcción;

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

VIII. Conservación: Operaciones necesarias para evitar la degradación de un bien mueble o inmueble; puede ser preventivo o correctivo.

IX. Mantenimiento preventivo: Comprende desde el aseo diario hasta los resanes menores, en daños como despostilladuras, fisuras capilares y combate de la hierba mala y la fauna nociva para las construcciones o terrenos;

X. Mantenimiento correctivo: Consiste en reparaciones y reposiciones de rutina en daños menores y habituales de los bienes muebles e inmuebles, causados por el uso diario o acciones naturales;

XI. Municipio: Al Municipio de Jerécuaro, Gto.;

XII. Ayuntamiento: Al Ayuntamiento municipal de Jerécuaro, Gto.;

XIII. Ley: Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guanajuato;

XIV. Ley orgánica: Ley Orgánica Municipal del Estado de Guanajuato;

XV. Reglamento: Al presente Reglamento de construcciones del Municipio de Jerécuaro, Gto.;

XVI. Plan director: Al Plan director de desarrollo urbano de la Ciudad de Jerécuaro, Gto.;

XVII. Dirección: La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología;

XVIII. Comisión: La Comisión de Construcciones Municipal;

XIX. Licencia de uso del suelo: El documento expedido por la Dirección, en el cual se autoriza un uso o destino de un terreno dentro de un centro de población, en el cual se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplir;

XX. Licencia de construcción: El acto que consta en el documento expedido por la Dirección por el que se autoriza a los propietarios o poseedores, según sea el caso, para construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación;

XXI. Constancia de uso del suelo: Es el documento donde se especifica la zona, uso, densidad e intensidad de uso en razón a su ubicación, conforme el Plan director de desarrollo urbano;

XXII. Alineamiento Oficial: Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los Planos y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano;

XXIII. Nomenclatura Oficial: Es la denominación Oficial para las vías públicas, parques, jardines, plazas, y predios; y

XXIV. Número Oficial: Es el número exclusivo que la Dirección señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública, que corresponda a la entrada del mismo.

Artículo 3.

Este Reglamento rige para el territorio del Municipio de Jerécuaro, Guanajuato; tanto para personas físicas o morales, públicas o privadas que pretendan realizar cualquier tipo de acondicionamiento, uso o aprovechamiento urbano de áreas o predios, regulados por este Reglamento.

CAPÍTULO II

De las Autoridades y Facultades

SECCIÓN I

De la Competencia del Ayuntamiento

Artículo 4.

El Ayuntamiento ejercerá sus funciones por conducto de la Dirección, misma que tendrá las siguientes facultades:

I. Elaborar y proponer al Ayuntamiento las políticas, normas, Planes y programas sobre desarrollo urbano, en particular, en materia de edificaciones, construcciones y obras, así como para la organización, preservación y mejoramiento de aspectos arquitectónicos de elementos urbanos y zonas;

II. Fijar los requisitos técnicos y documentales a que deberán sujetarse acciones y aprovechamiento urbano que requieran la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones definitivas y temporales dentro del territorio municipal;

III. Determinar, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se pueda autorizar el uso y destino de los terrenos, y especificar el tipo de construcciones que se pueden establecer en ellos;

IV. Otorgar, condicionar o negar licencias o permisos, para la ejecución de las obras, edificaciones e instalaciones previstas por este Reglamento;

V. Participar en la Comisión, así como llevar, por conducto de la misma, un registro clasificado de directores responsables y corresponsables, en los términos de este Reglamento;

VI. Llevar un registro clasificado de empresas o particulares que tengan equipo y experiencia en determinadas construcciones o elementos de construcción;

VII. Revisar, vigilar y realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o concluidas, en el término de este Reglamento;

VIII. Practicar las inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción, se ajuste a las características previamente autorizadas y, en particular, que los directores responsables o corresponsables, según sea el caso, cumplan con las obligaciones que a su cargo dispone este Reglamento;

IX. Acordar las medidas que fueren procedentes, en relación con las edificaciones peligrosas, malsanas o que causen molestias;

X. Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento, la ocupación, uso o funcionamiento de una estructura, instalación, edificio o construcción;

XI. Aplicar las limitaciones, modalidades y densidades permisibles respecto a los usos, destinos y reservas establecidos en el Plan director;

XII. Ejecutar con cargo a los responsables, las obras que hubiere ordenado realizar y que los propietarios en rebeldía no las hayan llevado a cabo;

XIII. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas, y la desocupación en los casos previstos por este Reglamento;

XIV. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este Reglamento;

XV. Calificar las infracciones a este Reglamento e imponer las sanciones correspondientes;

XVI. Participar en la elaboración y actualización de las normas técnicas de este Reglamento, conforme a las disposiciones específicas; así como expedir y hacer cumplir los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan;

XVII. Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones;

XVIII. Celebrar convenios y acuerdos con personas físicas o morales, privadas o públicas, a fin de facilitar y asegurar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento y sus normas técnicas, promoviendo canales de comunicación adecuados entre la Dirección y los agentes directamente relacionados con las materias reguladas por este ordenamiento; y

XIX. Las demás que le confiera este Reglamento y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Artículo 5.

En el ejercicio de las facultades enumeradas en el artículo anterior, la Dirección tomará en cuenta otras disposiciones legales y reglamentarias de carácter Federal o estatal, asimismo concertará convenios con las demás Autoridades responsables de su aplicación, para coadyuvar con la normatividad en las áreas de concurrencia y coordinar con ellas, la simplificación y unificación de trámites, permisos y licencias necesarios, a efecto de crear sistemas de ventanilla única.

Artículo 6.

Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto por las normas Oficiales mexicanas (nom), que expidan conforme a la Ley Federal sobre metrología y normalización, en las materias relacionadas con los procesos, métodos, materiales e instalaciones objeto de este Reglamento y sus normas técnicas, las que en todo caso se ajustarán a los parámetros y directrices que aquellas dispongan.

Artículo 7.

Los casos no previstos en este Reglamento, serán resueltos por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología o, en su caso, por el Ayuntamiento.

SECCIÓN II

De la Comisión de Construcciones Municipal

Artículo 8.

Se crea la Comisión de Construcciones Municipal, que se integrará por:

I. El Director General de Desarrollo Urbano y Ecología, quien lo presidirá;

II. El Director de Desarrollo Urbano quien fungirá como Secretario Técnico;

III. El Director General de Obras Públicas;

IV. Los Organismos operadores de los servicios públicos;

V. Dos representantes designados por cada una de las siguientes organizaciones:

A).- Colegio de Ingenieros Civiles del Municipio;

B).- Colegio de Arquitectos del Municipio; y

VI. Representantes de otros Organismos, Instituciones o personas en lo individual con conocimientos especiales o destacadas en su materia, que en su momento sean invitados por el presidente de la Comisión.

Artículo 9.

La Comisión tendrá las siguientes facultades:

I. Asesorar y servir como órgano de consulta de las Autoridades Municipales en materia de normas técnicas y de directores responsables y corresponsables de obra;

II. Discutir, elaborar y aprobar los proyectos de normas técnicas en las materias que señala este Reglamento;

III. Remitir al Ayuntamiento, por conducto del presidente de la Comisión, los proyectos de normas técnicas, a efecto de que se revisen, en su caso, se aprueben y se promueva su publicación en el Periódico Oficial del Estado; y

IV. Admitir, rechazar, suspender y controlar el registro actualizado de los directores responsables y corresponsables de obra a que se refiere este Reglamento.

Artículo 10.

La Comisión sesionará mensualmente y sus decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. El presidente de la Comisión tendrá voto de calidad en caso de empate.

La propia Comisión formulará y aprobará el Reglamento Interior que rija su operación y funcionamiento.

Artículo 11.

La Comisión en el ejercicio de la facultad contemplada en la fracción II del artículo 10 de este Reglamento, no podrá en ningún momento ni por ninguna circunstancia, aprobar normas técnicas que contemplen disposiciones normativas fuera del ámbito técnico, o que contravengan las disposiciones de este Reglamento. En caso de que se aprobaran normas técnicas en contravención a lo dispuesto por este artículo, las mismas serán nulas de pleno derecho.

CAPÍTULO III

De las Acciones y Aprovechamientos Urbanos

SECCIÓN I

De las Vías Publicas y otros Bienes de Uso Común

Artículo 12.

Se entenderá por:

I. Vía pública espacio de uso común destinado al libre tránsito; y

II. Bien de uso común todo aquel destinado a un servicio público.

Tanto la vía pública como los bienes de uso común se encontrarán a disposición de la Autoridad Municipal y sujetos a las Leyes y Reglamentos de la materia.

Las vías públicas y los demás bienes de uso común serán destinados a un servicio público; son bienes de dominio público del Municipio de Jerécuaro, Guanajuato; los regidos por las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica Municipal.

Es característica propia de la vía pública el servir para la ventilación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten o para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de una obra o servicio público.

Este espacio está limitado por la superficie generada por la vertical que sigue el alineamiento Oficial y al lindero de dicha vía pública.

Artículo 13.

Las vías públicas procedentes de fraccionamientos, los inmuebles que en el Plano Oficial de un fraccionamiento aprobado por la Dirección aparezcan destinados a vías públicas, el uso común o a un servicio público, se considerarán por ese sólo hecho, como bienes del dominio público del propio Municipio de Jerécuaro, Guanajuato.

Artículo 14.

Se requiere autorización expresa de la Dirección, para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública, con instalaciones de servicio público o con construcciones provisionales;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes de las aceras y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas; y
- IV. Construir instalaciones subterráneas o reponer aceras o guarniciones.

Artículo 15.

La Dirección al otorgar autorización para las obras anteriores señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original, o al pago del importe cuando el Municipio las realice.

Artículo 16.

No se autorizará a los particulares el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias a la Ciudadanía o vecinos del lugar, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- III. Para conducir líquidos por su superficie;
- IV. Para depósito de materiales de construcción, basura y otros desechos; y
- V. Para aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público.

Artículo 17.

Los permisos o concesiones que la Dirección otorgue para el uso de la vía pública u otros bienes de uso común o destinados a un servicio público no crean ningún derecho real o accesorio.

Artículo 18.

Los permisos o concesiones para el uso de las vías públicas serán siempre revocables y temporales y nunca podrán otorgarse: con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados o en general de cualquiera de los fines a que sean destinadas las vías públicas o los bienes mencionados.

Artículo 19.

Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas o a cambiarlas de lugar por su exclusiva cuenta, cuando la Dirección lo requiera, así como a mantener las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidente.

En los permisos que la Dirección expida para el uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

Todo permiso que se expida para el uso de la vía pública, se entenderá condicionado a la observancia del presente artículo.

Artículo 20.

En caso de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquel en que se inicien dichas obras.

Artículo 21.

La Dirección tomará las medidas necesarias para mantener, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común, destinados a un servicio público, así como para remover o retirar cualquier obstáculo en las vías públicas, en los términos que señalan las Leyes y Reglamentos aplicables.

Artículo 22.

El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas, independientemente de la sanción a que se haga acreedor en términos del presente Reglamento.

Artículo 23.

El Ayuntamiento establecerá la nomenclatura oficial considerando sugerencias de la Ciudadanía para la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas, así como la numeración de los predios en el Municipio. Esta función puede ser delegada de manera permanente a la Dirección.

SECCIÓN II

Del Número Oficial y Alineamiento

Artículo 24.

La Dirección, previa solicitud, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo.

Artículo 25.

El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio y deberá ser claramente legible.

Artículo 26.

La Dirección podrá ordenar el cambio del número oficial notificando al propietario con seis meses de anticipación, quedando éste obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior noventa días más después de este plazo. Para fines prácticos los cambios deberán realizarse durante el primer semestre del año.

Dicho cambio deberá ser notificado por la Dirección a la Tesorería Municipal, a la Dirección General de Correos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y al Registro Público de la Propiedad, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

Artículo 27.

El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los Planos legalmente aprobados.

Artículo 28.

La Dirección expedirá el alineamiento oficial a que se refiere el artículo anterior, previa solicitud del propietario de un predio en la que se precise el uso que pretenda dar al mismo. En el documento donde se indique el alineamiento oficial, se asentará la zona a la que pertenezca el predio para efectos de zonificación y uso del suelo. A solicitud del interesado, en el mismo documento se podrá incluir la constancia de zonificación, que contendrá los usos, destinos y reservas autorizados, así como las restricciones específicas en cada zona y las particulares de cada predio, que hayan sido establecidas por el Plan Director.

La constancia de alineamiento tendrá una vigencia de ciento ochenta días naturales contados a partir de la fecha de expedición.

En el expediente de cada predio se conservará copia de la constancia del alineamiento respectivo y se enviará otra a la Tesorería Municipal.

Artículo 29.

Si entre la expedición de la constancia vigente a que se refiere el artículo anterior y la presentación de la solicitud de la licencia de la construcción se hubiere modificado el alineamiento en los términos del artículo 27 de este Reglamento, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

Si las modificaciones ocurrieran después de concedida la licencia de construcción, se ordenará la suspensión de los trabajos para que se revise el proyecto de construcción y se ajuste a las modalidades y limitaciones que se señalen en la nueva constancia de alineamiento.

Artículo 30.

Cuando como resultado del alineamiento, quede terreno sobrante de la vía pública, los propietarios colindantes tendrán la preferencia para adquirirlo, pagando su valor al Ayuntamiento.

Artículo 31.

En caso necesario la Dirección ordenará a sus empleados la colocación de señales en lugares, a propósito que marquen claramente los alineamientos.

SECCIÓN III
Del Uso del Suelo

Artículo 32.

La Dirección, en los términos del Plan Director, tendrá la facultad de fijar las distintas zonas en las que, por razones de Planificación urbana se divida la Ciudad de Jerécuaro,

Guanajuato; y determinará el uso al que se podrán destinar los predios, así como el tipo, clase y altura de las construcciones o de las instalaciones que puedan erigirse en ellos sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en otras disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 33.

Cualquier persona física o moral, pública o privada, que pretenda efectuar una acción o aprovechamiento urbano en el Municipio, deberá obtener previamente la constancia de zonificación o la licencia de uso del suelo correspondiente, donde se verifique que el uso o destino que se pretende, está autorizado en los términos del Plan Director.

Artículo 34.

La Dirección, en el ámbito de su competencia, expedirá la constancia de zonificación, previa solicitud del interesado, en la cual se mencionará la ubicación del predio y los usos y destinos que estén autorizados por el Plan director, así como las normas técnicas complementarias aplicables, expresando, en su caso, la necesidad de obtener la licencia de uso del suelo.

La obligación a que se refiere el párrafo anterior se hará sin perjuicio de lo que dispongan los ordenamientos y normas específicas aplicables. Las constancias de zonificación y las licencias de uso del suelo que se expidan, no constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos. El párrafo anterior deberá incluirse textualmente en todas las constancias de zonificación y licencias de uso del suelo que se expidan.

Corresponderá a la Dirección expedir, a solicitud por escrito del interesado, las licencias de uso del suelo.

Artículo 35.

La constancia de zonificación se requerirá cuando un uso o destino se encuentre asignado o permitido conforme al Plan Director. Podrá otorgarse simultáneamente a la constancia de alineamiento y número oficial a que se refiere el artículo 28.

Artículo 36.

La licencia de uso del suelo es el documento expedido por la Dirección, en el cual se autoriza un uso o destino condicionado o definido como uso especial conforme al Plan Director y otras disposiciones aplicables.

Los usos y destinos condicionados son aquellos establecidos por el Plan Director, que por su importancia, impacto o dimensiones en el desarrollo urbano del Municipio requieren de un tratamiento especial.

En la licencia de uso del suelo se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para autorizar el uso o destino correspondiente.

La licencia de uso del suelo se otorgará, atendiendo a:

- I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos en las diferentes áreas del Municipio, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación del uso o destino solicitado para este efecto;
- II. Evitar la saturación de la capacidad vial e hidráulica y de alcantarillado en las zonas vecinales al proyecto;
- III. Prever los impactos al equipamiento urbano actual;

IV. Mantener el equilibrio y dosificación de los usos y destinos previstos en las áreas y prever la compatibilidad de estos con los demás autorizados en la misma;

V. Preservar o restaurar el medio ambiente en la zona; y

VI. Cuidar de la seguridad urbana en la zona.

Las condiciones o requisitos de la licencia de uso del suelo podrán ser temporales, económicos y/o funcionales y deberán referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, uso y servicios.

Artículo 37.

Para solicitar la constancia de zonificación o la licencia de uso del suelo, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud dirigida a la Dirección;

II. Ubicación y superficie del predio;

III. Uso actual del predio o terreno;

IV. Uso propuesto, en caso de uso habitacional, indicando el número exacto de viviendas;

V. Propuesta preliminar de construcción, en metros cuadrados a construir;

VI. Si se trata de fraccionamiento, desarrollo en condominio, división o lotificación indicar el número de lotes y superficie de lotes tipo o resultantes; y

VII. Comprobante de propiedad o posesión del predio y boleta de pago del impuesto predial.

En los casos de licencia de uso del suelo, además de la documentación anterior, el solicitante deberá presentar el estudio de impacto ambiental o en su caso los estudios técnicos que demuestren que el proyecto que se pretende, no generará impactos nocivos al desarrollo urbano o la ecología.

Las constancias de zonificación y las licencias de uso del suelo a que se refiere este Reglamento, tendrán una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición.

En caso de que los propietarios o poseedores no den el aprovechamiento previsto a las áreas o predios de que se trate; durante la vigencia de la constancia o licencia respectiva, se requerirá la obtención de una nueva ante las Autoridades correspondientes.

Artículo 38.

Los proyectos para aprovechamientos urbanos que contengan dos o más de los usos a que se refiere el Plan Director, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones correspondientes.

Artículo 39.

La Dirección establecerá las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para uso de los bienes inmuebles ya sea en forma general, en forma determinada, en fraccionamientos, en lugares o predios específicos y las hará constar en los permisos, licencias o constancias de alineamiento que expida quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los inmuebles.

El propio Ayuntamiento hará que se cumplan las restricciones impuestas a los predios con fundamento en la Ley y sus Reglamentos.

Artículo 40.

La Dirección determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos tales como viaductos, pasos a desnivel, instalaciones similares y zonas con fallas geológicas, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras previa autorización especial de la Dirección, la cual señalará las obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionadas.

La reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas, correrán a cargo de la persona física o moral a quien se otorgue la autorización.

Artículo 41.

Si las determinaciones del Plan Director modificaran el alineamiento oficial de un predio, su propietario no podrá efectuar obras nuevas o modificaciones a las construcciones existentes que se contrapongan a las nuevas disposiciones salvo en casos especiales y previa autorización expresa de la Dirección.

SECCIÓN IV

De la Clasificación de Aprovechamientos Urbanos

Artículo 42.

Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el Municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de intervención a que estén sujetas, conforme a lo siguiente:

I. Atendiendo a su género y rango de magnitud, se clasifican de la siguiente manera:

Habitación Unifamiliar	una vivienda mínima Una vivienda Dos viviendas
Plurifamiliar Multifamiliar	de 3 o más viviendas de 4 niveles o mayores con elevador
Servicios Administración Pública	oficinas de gobierno hasta 1,000 m2 Oficinas de gobierno de 1,000, ó más m2 Tribunales o juzgados Administración privada viviendas con oficinas que ocupan hasta el 30% del área construida Oficinas privadas de hasta 100m2 sin atención al público Oficinas privadas de hasta 1,000m2 Oficinas privadas de 1,000 o más m2 Sucursales de bancos y casas de cambio
Almacenamiento Y abasto	central de abastos o bodegas de productos perecederos Bodegas de acopio y transferencia Bodegas de semillas, huevo, lácteos o abarrotes Gasolineras Rastros, frigoríficos u obradores
Tiendas de Productos	

Básicos	viviendas con tienda de abarrotes que ocupe el 30% del área construida Venta de abarrotes, comestibles, comida elaborada sin comedor, vinaterías o panaderías venta de artículos en general Farmacias, boticas y droguerías
Tiendas de Autoservicios	tiendas de autoservicio de hasta 250 m2 Tiendas de autoservicio de 250 a o más m2
Tiendas de departamentos Centros	tiendas de departamentos Comerciales centro comercial hasta 2,500 m2 Centro comercial de 2,500 0 más m2 Mercados y tianguis de hasta 10,000 0 más m2
Venta de materiales de construcción y vehículos	materiales de construcción, electricidad y sanitarios, ferreterías, madererías, vidrierías, metales o pinturas Distribuidoras y venta de vehículos y maquinaria Renta de vehículos y maquinaria Taller de reparación, lavado y lubricación, alineación y balanceo de vehículos o vulcanizadoras Taller de reparación de maquinaria, lavadoras o refrigeradores
Tienda de Servicios	salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías o reparación de artículos en general hasta Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas, paquetería o carga
Hospitales	hospital de urgencias, general o centro medico Hospital de especialidades
Asistencia animal Centro de salud	de cualquier superficie vivienda con consultorios que ocupe hasta el 30% del área construida Centro de salud, Clínicas en general Laboratorios dentales, análisis clínicos, radiografías o consultorios
Educación elemental	guarderías, jardines de niños atípicos Escuelas primarias Academias
Educación media	secundarias o secundarias técnicas Preparatorias, institutos técnicos y centros de capacitación, conalep o vocacionales
Educación superior Instituciones científicas	tecnológicos, universidades o escuelas normales centros de estudios de postgrado o especialización
Exposición	museos, galerías de arte, exposiciones al aire libre, jardín botánico
Centros de información	bibliotecas o hemerotecas

Instituciones religiosas	templos o lugares para culto hasta 250 concurrentes templos o lugares para culto
Alimentos y bebidas	Para más de 250 concurrentes café o fondas Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, centros nocturnos
Salas de espectáculos	auditorios, teatros, cines, salas de concierto o cinetecas hasta 250 concurrentes
Centros de reunión	Cinetecas para más de 250 concurrentes centros comunitarios y centros culturales Clubes de golf o clubes campestres sin vivienda Clubes sociales, salones para banquetes de fiestas infantiles o de baile
Deportes y recreación Hasta 20,000 m2.	Lienzos charros Canchas deportivas cubiertas Arenas taurinas o velódromos Albercas, canchas o pistas deportivas al aire libre Boliche, billar, patinaje, juegos electrónicos o juegos de mesa
Alojamiento	hoteles, moteles y albergues hasta 1 00 cuartos Hoteles, moteles y albergues de más de 1 00 cuartos
Policía	encierro de vehículos, centrales o estaciones de policía
Bomberos	estaciones de bomberos
Emergencias	puestos de socorro o central de ambulancias
Servicios funerarios	agencias funerarias Cementerios
Transporte terrestre	terminales de autotransporte urbano Terminales de autotransporte foráneo Terminales de carga Estacionamientos públicos
Comunicaciones	agencias de correos, telégrafos y teléfonos Centrales de correos y telegramas Centrales telefónicas con servicio al público
Industria	
Industria	industria pesada Industria mediana Industria ligera Infraestructura
Servicios e instalaciones Infraestructura	diques, pozos, represas, canales de riego o Presas Estaciones o subestaciones Estaciones de bombeo, Plantas de tratamiento o carcamos Tanques de depósito de más de 1,000 m3 de agua Estaciones de transferencia de basura Plantas de tratamiento de basura, fertilizantes orgánicos, rellenos sanitarios
Espacios abiertos	
Espacios abiertos	plazas, explanadas, jardines o parques
Agrícola, forestal	
Y acuíferos	
Agropecuario	hortalizas o huertas Flores y Plantas

Huertos, viveros o invernaderos de traspatio
Instalaciones agropecuarias, establos, caballerizas o
granjas

II. El tipo de intervención al que pueden estar sujetas las edificaciones será:

A).- Obra o instalación temporal, en los casos expresamente contemplados en el artículo 79 fracción III de este Reglamento;

B).- Obra nueva, de carácter progresivo, prevista para terminarse en varias etapas, limitadas a viviendas populares de carácter progresivo, aisladas o en conjuntos, no mayores de 30 m² construidos, con dos niveles como máximo, y cuyos claros estructurales no sean mayores de 4 metros lineales. Este tipo de intervenciones gozará de los estímulos que fije el presente Reglamento, entre otros, que las obras puedan ser ocupadas en una etapa inicial cumpliendo únicamente los requisitos establecidos para una vivienda mínima;

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

D).- Ampliación de obra, al término de la cual, y para poder ser ocupada, la totalidad de la edificación resultante deberá cumplir con todos requisitos aplicables del presente Reglamento;

E).- Rehabilitación o reparación estructural o funcional de obra, al término de la cual, y para poder ser ocupada, la edificación deberá cumplir con todos los requisitos aplicables del presente Reglamento. Tratándose de monumentos catalogados, podrán aplicarse normas especiales acordadas con las Instituciones a quienes legalmente corresponda su tutela;

F).- Demolición de obra, con las limitaciones que impone el presente Reglamento y otros ordenamientos jurídicos concurrentes, especialmente en lo que respecta a monumentos y zonas de monumentos;

G).- Combinación de dos o más de los tipos de intervención especificados en los incisos c) a f) de la presente fracción; y

H).- Operaciones de mantenimiento correctivo o preventivo en una obra, en los términos que establece el presente Reglamento.

Artículo 43.

En la aplicación del presente Reglamento, se tomarán en cuenta las variaciones que resulten de diversos tipos de delimitación y zonificación del territorio del Municipio, atendiendo a los aspectos de desarrollo urbano y ecología, riesgos, propiedades del subsuelo, clima, viento y otros que se contemplen expresamente en el propio Reglamento.

Artículo 44.

El presente Reglamento tiene una aplicabilidad restringida a los sistemas convencionales contemporáneos de construcción que se registran en la realidad urbana estatal, y particularmente en la práctica constructiva del Municipio. Cuando se trate de otros sistemas constructivos, deberá observarse lo siguiente:

I. En el caso de sistemas contemporáneos de autoconstrucción en zonas urbanas o en proceso de urbanización, se deberá contar con autorización expresa de la Dirección sobre el proyecto y los sistemas de construcción que se pretendan utilizar;

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

III. En el caso de sistemas constructivos nuevos, poco conocidos en el ámbito municipal, no mencionados en este Reglamento, o en proceso de experimentación, la Dirección podrá solicitar, mediante convenio, asesoría técnica especializada al estado, al Gobierno Federal o a alguna institución de educación superior calificada para determinar si procede la autorización de los proyectos y las obras, y la forma como se supervisará su ejecución.

Artículo 45.

Los propietarios y/o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio de Jerécuaro, Guanajuato; que pretendan realizar en dichos bienes alguna de las obras antes señaladas, se sujetarán a las disposiciones de este Reglamento y sus normas técnicas.

CAPÍTULO IV

De las Normas Técnicas para las Acciones
y Aprovechamientos Urbanos

SECCIÓN I

De las Normas Técnicas del Reglamento

Artículo 46.

Cualquier acción de aprovechamiento urbano dentro del territorio municipal que requiera de la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones definitivas y temporales se sujetará a las disposiciones de este Reglamento, a sus normas técnicas y a las normas técnicas complementarias.

Las normas técnicas del Reglamento serán:

I. Normas técnicas de proyecto arquitectónico;

II. Normas técnicas de seguridad estructural;

III. Normas técnicas para instalaciones; y

IV. Normas técnicas de ejecución de obras.

Artículo 47.

Las normas técnicas de proyecto arquitectónico, establecerán las condiciones, características, requisitos y demás elementos que deberán cubrir los propietarios o poseedores de predios, así como los directores responsables y corresponsables de obra en las acciones de aprovechamiento urbano a que se refiere el artículo anterior, en aspectos tales como edificios para habitación, comercios y oficinas, educación, instalaciones deportivas, hospitales, industrias, estacionamientos, construcciones provisionales, etc.

Artículo 48.

Las normas técnicas de seguridad estructural, establecerán las condiciones, características, requisitos y demás elementos que deberán cubrir los propietarios o poseedores de predios, así como los directores responsables y corresponsables de obra en las acciones de aprovechamiento urbano a que se refiere el artículo 46, en aspectos tales como criterios de diseño estructural, así como de resistencia, cargas vivas, cargas muertas, diseño por sismo, diseño por viento y cimentaciones.

Artículo 49.

Las normas técnicas para instalaciones, establecerán las condiciones, características, requisitos y demás elementos que deberán cubrir los propietarios o poseedores de predios, así como los directores responsables y corresponsables de obra en las acciones de aprovechamiento urbano a que se refiere el artículo 46, en materia de instalaciones mecánicas, eléctricas e hidrosanitarias.

Artículo 50.

Las normas técnicas de ejecución de obras, establecerán las condiciones, características, requisitos y demás elementos que se aplicarán durante el proceso de edificación y que deberán cubrir los propietarios o poseedores de predios, así como los directores responsables y corresponsables de obra en las acciones de aprovechamiento urbano a que se refiere el artículo 46, en aspectos tales como materiales, maniobras en vía pública, tapiales, demoliciones, trazos y mediciones, excavaciones y rellenos, cimbras y andamios, transportación vertical, la aplicación de mampostería, concreto hidráulico, acero de refuerzo, mortero, concreto preforzado y estructuras prefabricadas, de madera, metálicas, fachadas y recubrimientos.

Artículo 51.

La Comisión tendrá la facultad de elaborar otras normas técnicas que se consideren necesarias, a efecto de regular cuestiones relacionadas con nuevos procedimientos o técnicas de construcción o de servicios e infraestructura urbana.

Artículo 52.

La formulación de las normas técnicas estará a cargo de la Comisión, en los términos de este Reglamento. Dichas normas se integrarán en un catálogo que se considerará, para todos los efectos legales, como parte integrante de este Reglamento.

Artículo 53.

El Ayuntamiento en sesión de cabildo revisará las normas técnicas y en su caso, las aprobará y ordenará su publicación. Una vez publicadas serán de observancia obligatoria en el Municipio de Jerécuaro, Guanajuato.

SECCIÓN II

De las Normas Técnicas Complementarias

Artículo 54.

Además de lo dispuesto por las normas técnicas de este Reglamento se deberán observar las disposiciones que contienen las normas técnicas complementarias, constituidas por los códigos y publicaciones de sociedades técnicas ampliamente reconocidos, tal y como se describen en el artículo siguiente, así como aquellas otras publicaciones, Reglamentos o normas que la Comisión decida incluir por su importancia.

Artículo 55.

Las normas técnicas complementarias a que se refiere el artículo anterior, serán aplicables conforme lo siguiente:

I. Para diseño y construcción de estructuras de concreto, se estará a las disposiciones del Reglamento de las construcciones de concreto reforzado y comentarios del Instituto Mexicano del Cemento y el Concreto;

II. Para diseño y construcción de estructuras metálicas, se estará a las disposiciones del Reglamento de las construcciones con acero del Instituto Mexicano para la Construcción con Acero;

III. Para diseño y construcción de estructuras de madera, se estará a las disposiciones de las normas técnicas complementarias para diseño y construcción de estructuras de madera del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal;

IV. Para diseño y construcción de estructuras de mampostería, se estará a las disposiciones de las normas técnicas complementarias para diseño y construcción de estructuras de mampostería del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal;

V. Para criterios y especificaciones de diseño por viento y diseño por sismo, se estará a las disposiciones del manual de diseño de obras civiles de la Comisión Federal de Electricidad;

VI. Para diseño y construcción de cimentaciones, se estará, en primer término a las disposiciones del manual de diseño de obras civiles de la Comisión Federal de Electricidad, y en segundo lugar se estará a lo que disponen las normas técnicas complementarias para diseño y construcción de cimentaciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal;

En todo caso, el director responsable o corresponsable de obra tendrá la obligación de usar métodos coherentes de cimentación; bien utilizando criterios de resistencia última o bien los criterios de esfuerzo de trabajo;

VII. Para el diseño de cargas en general, se aplicarán las normas técnicas a que se refiere el Capítulo IV. Cargas muertas y el Capítulo V. Cargas vivas, del Título VI del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; aplicando el 50% de los coeficientes sísmicos de ese ordenamiento, que corresponde al grupo señalado en el Capítulo VI. Diseño por sismo, señalado en el Capítulo VI del título diseño por sismo de dicho Reglamento, mismas que se aplicarán hasta en tanto sean formuladas y aprobadas las normas técnicas específicas para el Municipio de Jerécuaro, Guanajuato.

VIII. Los criterios para diseño estructural se tomarán supletoriamente de las normas que establece el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal hasta en tanto se formulen las normas técnicas específicas en esta materia para el Municipio de Jerécuaro, Guanajuato.

IX. Para instalaciones mecánicas, se estará a las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus normas técnicas complementarias;

X. Para instalaciones eléctricas, se estará a las disposiciones del Reglamento de Obras e Instalaciones Eléctricas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, así como las normas oficiales mexicanas aplicables en la materia; y

XI. Para instalaciones hidrosanitarias, se estará a las disposiciones del Reglamento de la Ley Federal de Ingeniería Sanitaria, las normas oficiales mexicanas aplicables en la materia, las normas técnicas que expida la Comisión Nacional del Agua, así como aquellas que emita la Junta de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Jerécuaro, Guanajuato.

Siempre se deberán analizar las circunstancias particulares de cada caso para decidir el criterio, especificación o norma a seguir. Los directores responsables de obra y corresponsables, atendiendo a su preparación profesional y técnica, estarán obligados a responder respecto de los criterios, normas o especificaciones que hayan decidido observar cuando actúen con dicho carácter.

SECCIÓN III De la Seguridad Estructural

Artículo 56.

Las disposiciones de este Reglamento, sus normas técnicas y las normas técnicas complementarias a que se refieren las SECCIONES primera y segunda de este capítulo, contienen los requisitos que deben cumplirse en el proyecto, ejecución y mantenimiento de una edificación para lograr un nivel de seguridad adecuado contra fallas estructurales, así como un comportamiento estructural aceptable en condiciones normales de operación.

La documentación requerida del proyecto estructural, se ajustará a los requerimientos de las normas técnicas del Reglamento y/o las normas técnicas complementarias.

En la bitácora de la obra deberá anotarse, en lo relativo a los aspectos de seguridad estructural, la descripción de los procedimientos de edificación utilizados, las fechas de las distintas operaciones, la interpretación y la forma en que se han resuelto los detalles estructurales no contemplados en el proyecto estructural, así como cualquier modificación o adecuación que resulte necesaria al contenido de los mismos. Toda modificación, adición o interpretación de los Planos estructurales deberá ser aprobada por el director responsable de obra o por el corresponsable de seguridad estructural en su caso. Deberán elaborarse Planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se hayan aprobado y realizado.

Artículo 57.

El proyecto arquitectónico de una edificación deberá permitir una estructuración eficiente para resistir las acciones que puedan afectar la estructura. El proyecto arquitectónico de preferencia permitirá una estructuración regular que cumpla con los requisitos que se establecen en las normas técnicas del Reglamento así como en las normas técnicas complementarias.

Artículo 58.

Toda estructura y cada una de sus partes deberán diseñarse para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

I. Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada; y

II. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación.

El cumplimiento de estos requisitos se comprobará con los procedimientos establecidos en las normas técnicas del Reglamento así como en las normas técnicas complementarias.

CAPÍTULO V

De los Directores Responsables de Obra y Corresponsables

SECCIÓN I

De los Directores Responsables de Obra

Artículo 59.

Director responsable de obra es la persona física o moral que se hace responsable de la observancia de este Reglamento y sus normas técnicas en las obras para las que otorgue su responsiva.

La calidad de director responsable de obra se adquiere con el registro de la persona ante la Comisión, habiendo cumplido previamente con los requisitos establecidos en el artículo 61.

Artículo 60.

Los directores responsables y corresponsables de obra deberán intervenir en los términos de este Reglamento, en las obras que expresamente señale el mismo ordenamiento.

Artículo 61.

Para obtener el registro como director responsable de obra, se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I. Acreditar que posee cédula profesional federal y registro estatal como: Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o Ingeniero Municipal, lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley estatal de Profesiones;

II. Acreditar que conoce los ordenamientos vigentes en materia de desarrollo urbano, el presente Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas, así como las demás Leyes y disposiciones relativas a la Planeación y diseño urbano, la vivienda y la preservación del patrimonio cultural y natural existente en el Municipio, para lo cual deberá contar con el dictamen favorable para su registro emitido por la Comisión;

III. Acreditar experiencia en el ejercicio profesional de la construcción de las obras a que se refiere este Reglamento; y

IV. Acreditar que es miembro del Colegio de Profesionistas respectivo.

Artículo 62.

Son obligaciones del Director Responsable de Obra:

I. Dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere la fracción II del artículo anterior;

II. El director responsable de obra deberá contar con los corresponsables a que se refiere el artículo 64, en los casos que en ese mismo artículo se exigen;

III. El director responsable de obra deberá comprobar que cada uno de los corresponsables con que cuente, según sea el caso, cumpla con las obligaciones que se indican en este Reglamento y en las disposiciones aplicables en la materia;

IV. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento o de sus normas técnicas. En caso de no ser atendidas por el interesado las instrucciones del director responsable de obra, en relación al cumplimiento del Reglamento, deberá notificarlo de inmediato a la Dirección para que ésta proceda a la suspensión de los trabajos;

V. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejercicio;

VI. Asegurarse de que se cuenta en la obra con los Planos autorizados y licencias de las obras, así como llevar en las obras un libro de bitácora foliado, encuadernado y firmado en el cual se anotarán los siguientes datos:

A).- Nombre, atribuciones y firmas del director responsable de obra y los corresponsables, si los hubiere y del residente;

B).- Fecha de las visitas del director responsable de obra y de los corresponsables;

C).- Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad;

D).- Procedimientos generales de construcción y de control de calidad;

- E).**- Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra;
- F).**- Nombre, razón social, domicilio y Registro Federal de Contribuyentes de la persona física o moral que ejecute la obra;
- G).**- Fecha de iniciación de cada etapa de la obra;
- H).**- Incidentes y accidentes; y
- I).**- Observaciones e instrucciones especiales del director responsable de obra, de los corresponsables y de los inspectores de la Dirección, así como las firmas correspondientes.

VII. Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su nombre y, en su caso, de los corresponsables y sus números de registro, número de licencia de la obra y ubicación de la misma;

VIII. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los Planos registrados actualizados del proyecto completo en original, el libro de bitácora, memorias de cálculo y conservar un juego de copias de estos documentos; y

IX. Resellar el carnet cada dos años, previo pago de los derechos correspondientes, así como refrendar cada dos años su registro ante la Dirección.

Artículo 63.

Los directores responsables y corresponsables que otorguen su responsiva en los términos de este Reglamento, en virtud de su calidad profesional y experiencia, serán responsables del cumplimiento puntual de las disposiciones contenidas en este ordenamiento y sus normas técnicas, especialmente aquellas relacionadas con la seguridad, habitabilidad, higiene, acondicionamiento ambiental, funcionamiento e integración al contexto urbano, independientemente de la responsabilidad civil o penal que en su caso proceda.

SECCIÓN II

De los Corresponsables de Obra

Artículo 64.

Corresponsable de obra es la persona física o moral con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el director responsable de obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos a seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico, instalaciones y obras en sitios históricos, según sea el caso.

Se exigirá responsiva de los corresponsables para obtener la licencia de construcción a que se refiere el artículo 69 de este Reglamento, en los siguientes casos:

I. Corresponsable en seguridad estructural para los siguientes casos:

- A).**- Estructuras con claros mayores a 5 metros;
- B).**- Estructuras de más de tres niveles o más de 8 metros en sentido vertical;
- C).**- Construcciones con sistemas estructurales no convencionales; y
- D).**- Construcciones que se destinen al almacenamiento o producción de sustancias tóxicas o peligrosas.

II. Corresponsable en diseño urbano y arquitectónico para los siguientes casos:

A).- Fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones, lotificaciones, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos y de televisión, y espacios abiertos de uso público de cualquier magnitud;

B).- Las edificaciones ubicadas en zonas declaradas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico; y

C).- El resto de las edificaciones que tengan más de 3,000 m² cubiertos, o más de 25 m. de altura, sobre el nivel medio de banqueta, o con capacidad para más de 250 concurrentes en locales cerrados, o más de 1,000 concurrentes en locales abiertos.

III. Corresponsable en instalaciones para los siguientes casos:

A).- En los conjuntos habitacionales, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, crematorios, aeropuertos, agencias y centrales telefónicas y telefónicas, estaciones de radio y televisión, estudios cinematográficos, industria pesada y mediana, Plantas, estaciones y subestaciones, cárcamos y bombas, circos y ferias de cualquier magnitud;

B).- El resto de las edificaciones que tengan más de 3,000 m², o más de 25 m de altura sobre el nivel medio de banqueta o más de 250 concurrentes; y

C).- En toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o con escaleras o rampas electromecánicas.

IV. Corresponsable de obras en sitios históricos para los siguientes casos:

A).- Cuando se pretenda realizar una obra o aprovechamiento de los regulados por el presente Reglamento;

B).- Dentro del perímetro delimitado como centro histórico por el Plan Director de la Ciudad de Jerécuaro, Guanajuato; y

C).- Por el Reglamento para la Protección, Mejoramiento y Conservación del Centro Histórico, de la Imagen Urbana y del Patrimonio Cultural del Municipio de Jerécuaro, Guanajuato.

Artículo 65.

Para obtener el registro como corresponsable de obra, se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I. Acreditar que posee cédula profesional federal y registro estatal como: Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar, Ingeniero Municipal, Ingeniero Mecánico, Ingeniero Mecánico Electricista, dependiendo de su especialidad, lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley Estatal de Profesiones;

II. Acreditar que cuenta con los estudios, especialidades y experiencia necesarios para tomar a su cargo el proyecto u obra de su especialidad respectiva;

III. Acreditar que conoce los ordenamientos vigentes en la materia de su especialidad, así como los relativos a desarrollo urbano, construcciones, las normas técnicas y demás Leyes y disposiciones reglamentarias relativas a la Planificación y diseño urbano, la vivienda y la preservación del patrimonio histórico, artístico y arqueológico del Estado y la Federación, para lo cual deberá contar con el dictamen favorable para su registro emitido por la Comisión;

IV. Acreditar conocimiento y experiencia en el ejercicio profesional de la construcción de las obras a que se refiere este Reglamento;

V. Acreditar que es miembro del Colegio de Profesionistas respectivo; y

VI. Para el caso específico de los corresponsables de obras en sitios históricos, deberá acreditarse fehacientemente que se tienen conocimientos en materia de restauración y conservación de inmuebles, así como en historia de la Ciudad de Jerécuaro, Guanajuato.

Artículo 66.

Los corresponsables en una o varias etapas de una obra tendrán las mismas obligaciones que se consignan en el artículo 62, para los directores responsables de obra, atendiendo a la especialidad del corresponsable.

SECCIÓN III

Del Registro de Directores Responsables y Corresponsables

Artículo 67.

El solicitante de registro como director responsable de obra o de corresponsable, además de cumplir con los requisitos ya señalados, deberá demostrar mediante certificado expedido por su colegio que conoce este Reglamento y sus normas técnicas y protestar cumplir con sus disposiciones y que acepta la responsabilidad que el mismo le impone.

Los directores responsables de obra podrán obtener su registro como corresponsables, cubriendo los requisitos señalados en la sección segunda de este mismo capítulo que acrediten su competencia en la especialidad respectiva.

La inscripción en el registro de directores corresponsables se hará a solicitud del interesado que deberá acompañar documentos y pruebas relacionadas con sus estudios y prácticas en el campo de la especialidad que solicita, conforme a los requisitos ya señalados.

Artículo 68.

Para los efectos de este Reglamento, se entiende que un director otorga su responsabilidad profesional cuando:

I. Suscriba la solicitud de licencia de construcción, remodelación o demolición;

II. Ejecute una obra o acepte la responsabilidad de la misma;

III. Suscriba la solicitud de registro de una obra;

IV. Suscriba el dictamen de estabilidad o seguridad de un inmueble; y

V. Suscriba el estudio de carácter arquitectónico o estructural.

Artículo 69.

Los corresponsables otorgarán su responsiva en los siguientes casos:

- I.** Suscriba conjuntamente con el director responsable de obra una licencia de construcción;
- II.** Suscriba los Planos del proyecto o cualesquiera de sus elementos, cálculos o memorias;
- III.** Suscriba los procedimientos de construcción, seguridad, instalación o los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados;
- IV.** Suscriba un dictamen técnico de estabilidad, seguridad de una edificación o instalación;
o
- V.** Suscriba una constancia de seguridad estructural.

Artículo 70.

Un director responsable o corresponsable de obra terminará sus funciones:

- I.** Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro del director responsable de obra, en cuyo caso, se deberá levantar un acta asentando en detalle y el avance de la obra hasta el momento, la que será suscrita por persona designada por la Dirección y por el propietario de la obra;
- II.** El cambio de director responsable no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le correspondió dirigir;
- III.** La Dirección ordenará la suspensión de la obra cuando el director responsable no sea sustituido en forma inmediata, y no permitirá su reanudación hasta que se designe nuevo responsable;
- IV.** Cuando la Dirección autorice la suspensión de la obra; y
- V.** El término de las funciones del director responsable no lo exime de la responsabilidad de carácter civil derivada de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsabilidad.

Artículo 71.

La Dirección, previa resolución de la Comisión, podrá suspender o cancelar definitivamente el registro a un director responsable o corresponsable en los siguientes casos:

- I.** Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente datos erróneos, documentos falsos o información equivocada, en la solicitud de licencia y sus anexos;
- II.** Cuando no hubiere cumplido sus funciones como director responsable o corresponsable;
- III.** Cuando otorgue su responsiva en los términos de este Reglamento, en más diez obras vigentes a la vez, sin contar con la autorización expresa de la Dirección, previa opinión de la Comisión; y
- IV.** Cuando haya reincidido en violaciones al Reglamento.
La suspensión se decretará por un mínimo de tres meses y en casos extremos podrá ser definitiva, sin perjuicio de que el interesado subsane las irregularidades en que haya incurrido.

La Dirección dará aviso de la suspensión al propietario de la obra, al interesado y al colegio de profesionistas respectivo.

Artículo 72.

La expedición de licencia de construcción requerirá de responsiva de director responsable de obra en todos los casos de edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones definitivas y temporales, exceptuándose las siguientes obras:

I. Reparación, modificación o cambio de techos de azotea o entepiso, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros ni se afecten miembros estructurales importantes;

II. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de dos metros cincuenta centímetros;

III. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo en construcciones hasta de dos niveles; si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble;

IV. Instalación de fosas sépticas o albañales en casas habitación; y

V. Edificación en un predio baldío de una vivienda unifamiliar de hasta 30 m² construidos, la cual deberá contar con los servicios sanitarios indispensables, estar constituida por dos niveles como máximo, y claros no mayores de cuatro metros. En las zonas semiurbanizadas, autorizadas de acuerdo al Reglamento de la materia, la Dirección establecerá, en coordinación y con el auxilio de los colegios de profesionistas apoyos para las personas de escasos recursos económicos que lo soliciten.

Las reglas y apoyos que establecerá la Dirección para este tipo de obras se sujetará a los lineamientos establecidos por la Comisión de Obras Menores.

Artículo 73.

La Comisión tendrá facultades para admitir y excluir a los directores responsables y corresponsables de obra, y llevar y mantener actualizado su registro, en los términos de este Reglamento.

CAPÍTULO VI

De las Autorizaciones, Licencias y Permisos para las Acciones y Aprovechamientos Urbanos

Artículo 74.

Ningún predio o construcción podrá ser usado u ocupado y ninguna construcción, instalación o parte de las mismas erigida, si no cumple con lo dispuesto en el Plan director, así como con las disposiciones del presente Reglamento y sus normas técnicas y si no exhibe las constancias, permisos y licencias a que el mismo se refiere. Serán nulos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionados con la utilización de áreas y predios, que contravengan las disposiciones de dicho Plan director y se harán acreedores a la sanción que establezcan las disposiciones aplicables.

Los Notarios y cualesquiera otros fedatarios sólo podrán autorizar las escrituras públicas cuando se cumpla lo dispuesto en el Plan director conforme a lo establecido en la Ley.

Artículo 75.

La superficie construida máxima permitida en los predios será la que se determine de acuerdo con las intensidades de uso del suelo y densidades máximas establecidas en el Plan director y en las normas técnicas del Reglamento.

Artículo 76.

La Dirección expedirá, a solicitud del propietario, un documento que consigne la constancia sobre uso del suelo. Dicho documento especificará la zona, uso, densidad e intensidad, en razón de su ubicación conforme lo establecido en el Plan Director.

La constancia de zonificación podrá incluir la autorización de alineamiento y de número oficial.

Si entre la expedición de las constancias vigentes a que se refiere el párrafo anterior y la presentación de la licencia de construcción se hubiere modificado el alineamiento, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

Artículo 77.

La licencia de construcción es el documento expedido por la Dirección, por el que se autoriza a propietarios o poseedores, según sea el caso, para construir, ampliar, modificar, excavar, cambiar el uso, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios.

Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener las autorizaciones de ocupación y las licencias de construcción, en los términos del presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 78.

Cualquier acción de aprovechamiento urbano que requiera la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones definitivas y temporales requerirá las autorizaciones, licencias y permisos a que se refiere la siguiente tabla:

Requisitos	acciones			
	obra nueva	ampliación Y/o Modificación	ampliación	demolición
Licencia de construcción
Constancia de uso del suelo, alineamiento y número Oficial	(1)	(1)		
Licencia de Planos Registrados anteriormente		t		
Programas específicos				.
Proyecto arquitectónico	. 4 tantos	2 tantos		
Proyecto estructural	2 tantos.	2 tantos		
Memoria descriptiva	4 tantos			
Memoria de calculo	2 tantos	2 tantos		
Estudio de geotecnia	t(2)			
Opinión de bomberos	.	.		
Proyecto de instalaciones	.	T	t	t
Contrato de prestación de servicios profesionales	.(3)	.(3)		.(3)

Significados:

Requisito indispensable.

T requisito opcional.

A).- Se tramitarán simultáneamente a la licencia de construcción en los casos de obras ubicadas en vías sin usos condicionados o previamente dictaminados por la autoridad competente salvo disposición en contrario;

B).- Cuando se requiera corresponsable en seguridad estructural deberá contarse con un estudio de geotecnia además del proyecto estructural. La Comisión establecerá los requisitos para realizar y presentar los estudios referidos; y

C).- Este requisito operará cuando el Reglamento exija la participación de director responsable de obra o corresponsable, atendiendo al tipo de acción o aprovechamiento urbano de que se trate.

Artículo 79.

Además de las obras e instalaciones a que se refiere el artículo anterior, las acciones siguientes requerirán de licencias de construcción específica:

I. Las excavaciones o cortes de cualquier índole cuya profundidad sea mayor de sesenta centímetros. En este caso, la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada;

II. Los tapiales que invadan la acera en una anchura superior a cincuenta centímetros; y

III. Las ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables u otros similares.

Las solicitudes para este tipo de licencias se presentarán con las firmas del propietario del predio, la del director responsable de obra, en su caso, las del corresponsable, así como la del encargado o propietario de las instalaciones que se pretendan erigir.

Artículo 80.

No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

I. Resanes y aplanados interiores;

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

III. Pinturas y revestimientos interiores;

IV. Reparación de albañales;

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

VI. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto;

VII. Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público;

VIII. Divisiones interiores en pisos de despachos o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;

IX. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;

X. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Dirección, dentro de un plazo máximo de setenta y dos horas, contados a partir de la iniciación de las obras;

XI. Demoliciones hasta de un cuarto aislado de dieciséis metros cuadrados, si está desocupado, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre

Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y los comprendidos dentro de la zona del centro histórico de la Ciudad de Jerécuaro, Guanajuato.

XII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;

XIII. Construcción previo aviso por escrito a la Dirección de la primera pieza de carácter provisional de cuatro por cuatro metros como máximo y de sus servicios sanitarios correspondientes, siempre y cuando se respeten el uso del suelo, los alineamientos y las restricciones del predio; y

XIV. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

La vivienda mínima que se ajuste a los prototipos autorizados por la Dirección obtendrán licencia de construcción automática. Dicha licencia no exime del cumplimiento de las disposiciones que en materia de zonificación y servicios establezca el Plan Director.

Artículo 81.

La Dirección celebrará convenios de concertación con los colegios de profesionistas en las materias que regula este ordenamiento, para apoyar a las personas de escasos recursos mediante la asistencia técnica y la simplificación de trámites administrativos en la realización de obras menores de construcción que lleven a cabo dichos agentes, coordinando dichas acciones la Comisión de Obras Menores.

Artículo 82.

A la solicitud de licencia de construcción con el formato proporcionado por la Dirección, se deberán acompañar los siguientes documentos:

I. Formato de solicitud de licencia en el que se incluya calendarización de la obra;

II. Copia de las escrituras o documentos que acrediten la propiedad;

III. Constancia de alineamiento y número oficial expedidos dentro de los 180 días anteriores;

IV. Constancia o, en su caso, licencia de uso del suelo;

V. Planos originales del proyecto con firma autógrafa del director responsable de obra y si participa, la del corresponsable. Dichos planos, sus memorias, procedimientos y cálculos, así como sus copias, deberán reunir las características que señale la Dirección;

VI. Recibo de pago de derechos correspondiente a las características de la licencia que se solicite, conforme a lo establecido por la Ley de Ingresos vigente;

VII. Estudio de geotecnia en los casos que así lo exija la Dirección, atendiendo a las características particulares de la obra a realizar y dependiendo de la zona y uso de que se trate;

VIII. Opinión del H. Cuerpo de Bomberos, excepto que se trate de la edificación para vivienda unifamiliar, para verificar que el proyecto cuente con los requisitos y previsiones contra incendios, previo pago de los servicios correspondientes; y

IX. En los casos en que este Reglamento exija, la participación de director responsable de obra o corresponsables, deberá entregarse un ejemplar original del contrato(s) de prestación de servicios profesionales celebrado(s) entre el propietario y el (los) profesionista(s) mencionados, en donde se haga constar expresamente la responsabilidad de estos últimos en las etapas de diseño y construcción.

La Dirección revisará la documentación presentada y resolverá a más tardar en 10 días naturales, otorgando la licencia de construcción o razonando la negativa.

Artículo 83.

La Dirección expedirá la licencia por el tiempo indicado en el calendario de obra propuesto por el solicitante y autorizado por la propia Dirección.

Si concluido el plazo autorizado no se hubiere terminado la obra, para continuarla, el interesado deberá obtener de la Dirección, autorización de prórroga de licencia, acompañando a la solicitud respectiva la modificación del calendario de obra, cubriendo los derechos correspondientes a la parte de obra no ejecutada.

CAPÍTULO VII

De las Medidas de Inspección, Vigilancia y Seguridad

SECCIÓN I

De las Inspecciones

Artículo 84.

Una vez expedida cualquier autorización, permiso o licencia para el uso, edificación o aprovechamiento de predios, la Dirección ejercerá las funciones de vigilancia e inspección que correspondan y en las condiciones que juzgue pertinentes, de conformidad con lo previsto en este Reglamento.

Artículo 85.

Las inspecciones tendrán por objeto verificar mediante sus facultades de comprobación que el uso o aprovechamiento de predios, las edificaciones y las obras de construcción que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con los permisos, autorizaciones o licencias concedidos, las disposiciones de este Reglamento y sus normas técnicas, y demás ordenamientos legales aplicables.

Artículo 86.

El inspector deberá contar con orden de inspección por escrito que contendrá la fecha, ubicación de la edificación u obra por inspeccionar, el objeto de la visita, la fundamentación y motivación, así como el nombre, la competencia o substanciación y la firma de la autoridad que expida la orden.

Artículo 87.

El inspector deberá identificarse ante el propietario, el director responsable de obra, el corresponsable o los ocupantes del lugar donde se vaya a practicar la inspección, en su caso, con la credencial vigente que para tal efecto expida a su favor la Dirección, y entregará al visitado copia legible de la orden de inspección mismo que tendrá la obligación de permitirle el acceso al lugar de que se trate; si no se encontrare el propietario, el director responsable de la obra o el corresponsable; deberán los inspectores dejar citatorio para la práctica de la inspección, señalando el día hábil siguiente y la hora, con la persona que se encuentre en el domicilio visitado, supuesto en el que se faculta a los inspectores a solicitar el auxilio de la fuerza pública, para el caso que se negare el visitado a la práctica.

Artículo 88.

Al inicio de la visita, el inspector deberá requerir al visitado, para que nombre a dos personas que funjan como testigos en el desarrollo de la diligencia, advirtiéndole que en caso de rebeldía, éstos serán propuestos por el propio inspector.

Artículo 89.

De toda visita se levantará acta circunstanciada por triplicado, en formas numeradas y foliadas en las que se expresará lugar, fecha y nombre de la persona con quienes se entendió la diligencia, así como el resultado de la misma; el acta deberá ser firmada por los inspectores, por la persona con quien se entendió la diligencia, si desea hacerlo, y por dos testigos de asistencia propuestos por este o en su rebeldía los nombrará el inspector, quienes estarán presentes durante el desarrollo de la diligencia. En todo caso, se deberá dejar al interesado copia legible del inicio y levantamiento de dicha acta.

En este caso se tendrán por aceptados los hechos u omisiones contra los cuales el visitado o responsable solidario no ofrezca pruebas para desvirtuarlos.

Artículo 90.

Al término de la diligencia el inspector deberá firmar el libro de bitácora de las obras en proceso de construcción anotando la fecha de su visita y sus observaciones.

SECCIÓN II

De la Vigilancia

Artículo 91.

En la función de vigilancia se entenderán implícitas las facultades que ejerza la Dirección, se cumplirá con las visitas periódicas o eventuales que se realicen a fin de verificar el cumplimiento de este Reglamento y sus normas técnicas; en todo caso quedará constancia de la visita con las observaciones que se anoten en la bitácora de la obra, en las que se señalará el nombre, número de identificación y rúbrica del inspector acreditado por el Ayuntamiento.

El ejercicio de las funciones de vigilancia a que se refiere esta sección, no requerirá mayor formalidad que las señaladas en el párrafo anterior.

SECCIÓN III

De las Medidas de Seguridad

Artículo 92.

Cuando la Dirección tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico, requerirá a su propietario o poseedor con la urgencia que el caso amerite, para que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias.

Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, ésta comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural.

Artículo 93.

Una vez que hayan concluido las obras o los trabajos que hayan sido ordenados en los términos del artículo anterior, el propietario o poseedor de la construcción o el director responsable de obra dará aviso de terminación a la Dirección, la que verificará la correcta ejecución de dichos trabajos, pudiendo en su caso, ordenar su modificación o corrección y quedando obligados aquellos a realizarlas.

Artículo 94.

Si como resultado del dictamen técnico fuere necesario ejecutar alguno de los trabajos mencionados en el artículo 83 de este Reglamento, para los que se requiera efectuar la desocupación parcial o total de una edificación peligrosa para sus ocupantes, la Dirección podrá ordenar la desocupación temporal o definitiva.

En caso de peligro inminente, la desocupación deberá ejecutarse en forma inmediata, y si es necesario, la Dirección podrá hacer uso de la fuerza pública para hacer cumplir la orden.

Artículo 95.

En caso de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla las órdenes giradas con base a este Reglamento y las disposiciones legales aplicables, la Dirección, previo dictamen, estará facultada para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones ordenadas, para clausurar y para tomar las medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- I.** Cuando un predio o edificación se utilice total o parcialmente para un uso diferente al autorizado o se edifique violando las autorizaciones concedidas;
- II.** Cuando no se hayan efectuado por los propietarios, las medidas de seguridad ordenadas en caso de peligro grave o inminente;
- III.** Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas, dentro del plazo fijado al efecto;
- IV.** Cuando se invada la vía pública con una construcción; y
- V.** Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la autorización de alineamiento.

Si el propietario del predio en que la Dirección ejecutare obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de las obras, la tesorería municipal cobrará a través del procedimiento económico coactivo.

Artículo 96.

Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias previstas en el presente Reglamento, la Dirección podrá clausurar o suspender total o parcialmente las obras en ejecución, en los siguientes casos:

- I.** Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;
- II.** Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida, la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes del Municipio o de terceros;
- III.** Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás restricciones que haya indicado la Dirección con base en este Reglamento;
- IV.** Cuando no se de cumplimiento a una orden por escrito, conteniendo competencia, fundamento y motivación de la Dirección, dentro de un plazo que se haya fijado al efecto;
- V.** Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la autorización del alineamiento;
- VI.** Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado, o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y sus normas técnicas;
- VII.** Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida de alguna forma, el cumplimiento de las funciones de inspección o vigilancia reglamentaria del personal autorizado por la Dirección;
- VIII.** Cuando la obra se ejecute sin licencia;
- IX.** Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya terminado su vigencia; y

X. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria del director responsable de obra.

No obstante el estado de suspensión o de clausura, en el caso de las fracciones I, II, III, IV, V y VI de este artículo, la Dirección podrá ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir y reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto con base en este artículo, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas.

Artículo 97.

La Dirección podrá ordenar la demolición parcial o total de una obra o la parte de ella que se haya realizado sin licencia.

Artículo 98.

Cuando se demuestre que la obra cumplió con este Reglamento y los demás ordenamientos legales aplicables, así como las disposiciones del Plan Director, la Dirección podrá conceder el registro de obra ejecutada al propietario, que deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

Presentar solicitud de terminación o de regularización y registro de obra una vez que sea recibida la solicitud, la Dirección procederá a su revisión, practicará una inspección a la obra y si de ella resultare que la misma cumple con los requisitos y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización y registro de obra, la Dirección autorizará su registro, previo pago de las sanciones a que hubiere lugar y los derechos de Ley.

Artículo 99.

Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias procedentes, la Dirección podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

I. Cuando la obra se haya realizado sin licencia;

II. Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a lo previsto por las normas técnicas; y

III. Cuando se use una construcción o parte de ella para uso diferente del autorizado.

El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no se revocará hasta que hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en términos del Reglamento.

CAPÍTULO VIII

De las Responsabilidades, Sanciones y Recurso

Artículo 100.

La Dirección, en los términos de este Capítulo, sancionará con multas a los propietarios o poseedores, así como a los directores responsables de obra, a los corresponsables y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere este Reglamento.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo a la imposición de la misma.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la Dirección en los casos previstos en este Reglamento, y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Artículo 101.

La Dirección para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción, las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

Artículo 102.

Los funcionarios públicos, mientras permanezcan en el ejercicio de sus funciones, estarán impedidos para actuar como directores responsables o corresponsables de obra.

Supletoria y excepcionalmente, el Ayuntamiento, a través de algún o algunos de sus miembros nombrados para ello, con el apoyo de la Comisión y mediante la opinión de los representantes del colegio o colegios respectivos, podrá otorgar su autorización para la realización de la obra correspondiente.

SECCIÓN I

De las Sanciones

Artículo 103.

La Dirección tendrá la facultad discrecional de calificar las infracciones e imponer las sanciones correspondientes al director responsable de obra, al corresponsable, al propietario o poseedor, al titular, o a las personas que resulten responsables:

I. Con multa equivalente de 25 a 250 salarios mínimos vigentes en la localidad:

A).- Cuando en cualquier obra o instalación no muestre, a solicitud del inspector, copia de los planos registrados, la licencia y la bitácora correspondientes;

B).- Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública, o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente;

C).- Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores señaladas en el capítulo anterior;

D).- Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad o seguridad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos, o de la vía pública;

E).- Igual sanción se aplicará al propietario o poseedor, al Titular, al director responsable de obra o al corresponsable cuando no dé aviso de terminación de las obras dentro de un plazo señalado en las licencias correspondientes;

F).- Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios; y

G).- Cuando los funcionarios incurran en el supuesto señalado por el artículo 102 de este Reglamento, sin perjuicio de otras sanciones que procedan en los términos de la legislación aplicable.

II. Con multa equivalente de 50 a 250 salarios mínimos vigentes en la localidad:

A).- Cuando en una obra o instalación no se respeten las disposiciones previstas en las normas técnicas de este Reglamento; y

B).- Cuando para obtener la expedición de licencias, o durante la ejecución y uso de la edificación o yacimiento, haya hecho uso, a sabiendas, de documentos falsos.

III. Con multa equivalente de 50 a 500 salarios mínimos vigentes en la localidad:

A).- Cuando una obra, excediendo las tolerancias previstas en este Reglamento y sus normas técnicas no coincida con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado; y

B).- Cuando en su predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la constancia de uso del suelo, alineamiento, número oficial y en las licencias correspondientes.

Artículo 104.

Se sancionará a los directores responsables de obra o corresponsable respectivo, que incurran en las siguientes infracciones;

I. Con multa equivalente de 50 a 500 salarios mínimos vigentes en la localidad:

A).- Cuando no se cumpla con lo previsto por el artículo 62 de este Reglamento; y

B).- Cuando en la ejecución de una obra viole las disposiciones establecidas en las normas técnicas de este Reglamento

II. Con multa equivalente de 25 a 500 salarios mínimos vigentes en la localidad:

A).- Cuando se utilicen procedimientos de construcción diferentes a los autorizados y se cause algún perjuicio a los bienes o derechos de terceros;

B).- Cuando no acaten las medidas de seguridad que ordene la Dirección, en los términos de este Reglamento;

C).- Cuando en la construcción o demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente;

D).- Cuando en una obra no tomen las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño; y

E).- Cuando un director responsable o corresponsable de obra, otorgue su responsiva firmando la licencia o documento respectivo, sin haber verificado previamente el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento y sus normas técnicas.

Artículo 105.

Se sancionará a los propietarios o poseedores, titulares, directores responsables de obra y peritos responsables, en su caso, con multa equivalente hasta el diez por ciento del valor de la construcción, de acuerdo con el avalúo correspondiente que expida alguna institución bancaria en los siguientes casos:

I. Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente la licencia respectiva de acuerdo con lo establecido en este Reglamento;

II. Cuando se hubieran violado los estados de suspensión o clausura de la obra; y

III. Cuando se hubieran realizado obras o instalaciones sin contar con la licencia correspondiente, y las mismas no estuvieran regularizadas.

Artículo 106.

Las violaciones a este Reglamento no previstas en los artículos que anteceden, se sancionarán discrecionalmente con multa de hasta el equivalente a 200 salarios mínimos vigentes en la localidad.

Artículo 107.

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

En caso de reincidencia respecto de la infracción contenida en el inciso e) del artículo 103 de este Reglamento, además de lo supuesto por este artículo se procederá a la cancelación del registro correspondiente.

Artículo 108.

A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la Dirección, se le sancionará con arresto administrativo hasta por treinta y seis horas en los términos de Ley.

Artículo 109.

La Dirección podrá revocar toda autorización, licencia o permiso cuando:

- I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o emitidos con dolo o error;
- II. Se hayan expedido en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento o sus normas técnicas; y
- III. Se haya expedido por autoridad incompetente.

La revocación será pronunciada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate o, en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

Artículo 110.

Para la determinación de las sanciones a que se refiere este Capítulo, la Dirección tomará en cuenta las siguientes circunstancias:

- I. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- II. La gravedad que la infracción implique en relación con la posibilidad de corregir el hecho constitutivo de la infracción, así como el perjuicio que se haya ocasionado a terceros;
- III. Las condiciones económicas y culturales del infractor; y
- IV. La reincidencia en la comisión de infracciones previstas en este Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

SECCIÓN II

Del Recurso de Inconformidad

Artículo 111.

Procederá el recurso de inconformidad contra:

- I. La negativa de otorgamiento de autorizaciones, permisos o licencias para el uso, edificación o aprovechamiento de predios de cualquier tipo;
- II. La cancelación o revocación de licencias, la suspensión o clausura de obras;

III. Las órdenes de demolición, reparación o desocupación; y

IV. Los actos ejecutados durante la visita de inspección.

Artículo 112.

El recurso de inconformidad deberá interponerlo el interesado ante el superior jerárquico inmediato de la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, el término para su interposición será de quince días hábiles siguientes a la fecha en que se le notifique o ejecute el acto o resolución correspondiente.

Artículo 113.

El recurrente podrá solicitar, la suspensión de la ejecución del acto o resolución que reclame, la cual será concedida siempre que, a juicio de la autoridad, no sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público. Cuando con la suspensión se puedan causar daños al Municipio o a terceros, sólo se concederá si el interesado otorga garantía.

El monto de la garantía será el suficiente para asegurar la reparación de los posibles daños que se pudieran causar y será fijada por la Dirección.

Artículo 114.

El escrito por el que se interponga el recurso de inconformidad no estará sujeto a forma especial alguna, y bastará con que el recurrente precise el acto que reclama, los motivos de su inconformidad, señale domicilio para oír notificaciones, designe en su caso a su representante legalmente autorizado, acompañe las pruebas documentales que tenga a su disposición y ofrezca las demás que estime pertinente con excepción de la confesional de las Autoridades y aquellas que fueron contrarias al derecho o a la moral.

Artículo 115.

Admitido el recurso interpuesto se señalará el día y hora para la celebración de una audiencia en la que se oirá en defensa al interesado y se desahogarán las pruebas ofrecidas, levantándose al término de la misma, acta suscrita por los que en ella hayan intervenido.

Artículo 116.

La resolución que recaiga a dicha instancia, deberá pronunciarse dentro de los treinta días siguientes, a la celebración de la audiencia y será notificada personalmente.

Contra la resolución que se dicte no procederá recurso administrativo alguno.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.

Las disposiciones del presente Reglamento entrarán en vigor el cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo Segundo.

Se abrogan todas las disposiciones administrativas que se opongan al presente Reglamento.

Artículo Tercero.

El Plan Director de Desarrollo Urbano de Jerécuaro, Guanajuato; aprobado por el Ayuntamiento, queda vigente en los términos de este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo Cuarto.

Las autorizaciones, permisos o licencias para el uso, edificación o aprovechamiento de predios expedidas con anterioridad a la vigencia de éste Reglamento, continuarán en los términos en que fueron concedidas.

Artículo Quinto.

Las solicitudes en trámite para el uso, edificación o aprovechamiento de predios, se resolverán conforme al presente ordenamiento.

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

Dado en el Salón de Cabildos del Palacio Municipal de Jerécuaro, Estado de Guanajuato, a los 09 nueve días del mes de septiembre de 1998, mil novecientos noventa y ocho.

Presidente Municipal
C. Fernando Granados Alejo.

El Secretario del H. Ayuntamiento
Prof. Rafael Tinajero Garduño.

(Rúbricas)