

**REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA
EL MUNICIPIO DE ROMITA, GUANAJUATO.**

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Año XCVI Tomo CXLVII	Guanajuato, Gto., a 19 de Junio del 2009	Número 98
-------------------------	--	--------------

Tercera Parte

Presidencia Municipal – Romita, Gto.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE ROMITA, GUANAJUATO.....	41
--	----

El Licenciado Felipe Durán Muñoz, Presidente Municipal de Romita, Guanajuato, a los habitantes del mismo, hago saber:

Que el H. Ayuntamiento Constitucional que presido, en ejercicio de las facultades que le conceden los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción I de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; 69 fracción I, inciso b, 202, 203, 204 y 205 de la Ley Orgánica Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de Agosto de 2008, aprobó el siguiente:

**REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE ROMITA,
GUANAJUATO.**

**Capítulo Primero
Disposiciones Preliminares**

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I.- Fijar las disposiciones básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el Estado, así como la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

II.- Establecer los planes y criterios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio municipal; y

III.- Establecer las bases conforme a las cuales el Municipio ejercerá sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

ARTÍCULO 2.- La aplicación de este Reglamento corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Romita, Guanajuato, el cual ejercerá sus atribuciones de manera, en el ámbito de su respectiva competencia.

ARTÍCULO 3.- Para los efectos de esta Reglamento se entenderá por

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

II.- Centros de población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

III.- Certificación de usos, destinos y políticas de ordenamiento territorial: La constancia expedida por la autoridad municipal a solicitud de una persona física o moral en la cual se certifican los usos permitidos o el destino asignado en el plan de ordenamiento territorial a un inmueble determinado;

IV.- Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población;

V.- Crecimiento: La política de ordenamiento territorial tendiente a programar acciones para inducir, ordenar y regular la expansión física de los centros de población, ocupando áreas o predios, susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de alojar el crecimiento poblacional, o dar soporte a actividades industriales, comerciales o de servicios urbanos;

VI.- Desarrollo municipal: El proceso de crecimiento económico en un territorio determinado del Municipio, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

VII.- Desarrollo urbano: El proceso de transformación de los asentamientos humanos que pretende incrementar los índices de bienestar para la población, a través del equilibrio entre los aspectos del medio físico geográfico, las actividades económico productivas y los niveles de atención y servicio de la infraestructura y equipamiento de los centros de población;

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

IX.- Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio: La dependencia de la administración pública municipal que realice las funciones asignadas en éste reglamento;

X.- Estudio de compatibilidad urbanística: Documento en que se evalúan los impactos a la estructura urbana de la zona en que se pretende un uso en tipo o intensidad diferente a lo señalado en el plan de ordenamiento territorial y que proponga las acciones para mitigar los impactos referidos;

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

XII.- Fundación: La acción de crear o establecer un asentamiento humano en áreas o predios susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral del Municipio;

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

XIV.- Licencia de factibilidad de uso de suelo: La autorización expedida por la autoridad municipal en el que se señalen las condiciones y limitaciones que como resultado del dictamen de un estudio de compatibilidad urbanística presentado, se le imponga para el aprovechamiento de un inmueble;

XV.- Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio municipal;

XVI.- Organismos intermedios: Los colegios de arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros topógrafos, abogados y notarios públicos, las delegaciones estatales de las cámaras nacionales de la industria de la construcción y de empresas de consultoría, las asociaciones de promotores inmobiliarios y otros organismos legalmente constituidos, que por su naturaleza estén vinculados con el desarrollo urbano;

XVII.- Patrimonio cultural: Los bienes inmuebles relevantes por su valor arqueológico, artístico o histórico y aquéllos que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura;

XVIII.- Planeación del desarrollo urbano: El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos en el municipio, a través de acciones, inversiones, obras y servicios, que en base al ejercicio de las atribuciones de las autoridades competentes en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tienen como propósito alcanzar el desarrollo urbano municipal, de conformidad a lo que establece este Reglamento y a los objetivos, metas, políticas e instrumentos previstos en el plan de ordenamiento territorial y declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XIX.- Plan de ordenamiento territorial: Conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger al

medio ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;

XX.- Programa de desarrollo urbano: Documento que corresponde a la parte operativa del plan de ordenamiento territorial, en el cual se establecen las acciones, proyectos y obras enmarcadas en umbrales de tiempo;

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

XXII.- Regularización: Política o acción del gobierno municipal para encauzar la problemática de los asentamientos humanos relacionado con la tenencia de la tierra, el cumplimiento de las disposiciones de la materia, la dotación de infraestructura y la integración social.

XXIII.- Reservas territoriales: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

XXIV.- Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;

XXV.- Zona conurbada: El espacio territorial de interacción de dos o más centros de población, ubicados en el territorio del municipio;

XXVI.- Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo, y;

XXVII.- Giros de Bajo Impacto.- Son Aquellas actividades económicas que por sus características en su ubicación, giro, instalación, apertura y operación no representan riesgos para la población, ni tienen alguna restricción para operar y el objetivo es abrir un negocio o empresa en un plazo máximo de 48 horas.

ARTÍCULO 4.- Se declara de utilidad pública:

I.- La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

II.- La ejecución de programas de desarrollo urbano;

III.- La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano;

IV.- La regularización de la tenencia de la tierra en los centro de población realizada por el Estado; y

V.- La conservación y protección del entorno natural, del Centro Histórico y del patrimonio cultural del centro de población.

ARTÍCULO 5.- Los lineamientos y políticas para el desarrollo urbano de los centros de población municipal, tenderán a mejorar el nivel y calidad de vida de la población mediante:

I.- La elaboración e implementación del plano de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano, para el uso y aprovechamiento del territorio de municipal;

II.- La planeación de una distribución adecuada de servicios básicos, vivienda, equipamiento e infraestructura urbana y actividades productivas;

III.- La regulación de las dimensiones de los centros de población, en concordancia con las características del medio físico, equipamiento e infraestructura urbana y las ventajas competitivas de la región donde se ubican;

IV.- El diseño urbanístico de las áreas de crecimiento de los centros de población que minimice los riesgos y contingencias ambientales;

V.- La aplicación de programas de mejoramiento para la dotación de equipamiento e infraestructura urbana a los asentamientos humanos;

VI.- La aplicación de programas de conservación, que propicien el rescate y rehabilitación del centro histórico y del patrimonio cultural;

VII.- La promoción de la participación social en la planeación del ordenamiento territorial;

VIII.- La ejecución de las acciones contenidas en el plan de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano; y

IX.- La aplicación de las normas y criterios para la prevención de riesgos y contingencias ambientales.

ARTÍCULO 6.- Las acciones e inversiones que lleve a cabo el Municipio, deberán ser congruentes con el plan de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano a que se refiere éste reglamento.

ARTÍCULO 7.- En los convenios que suscriba el municipio con el Estado y la Federación, para la realización de obra e inversiones destinadas al desarrollo urbano en el territorio municipal, se establecerán las bases que determinen las congruencias de dichas acciones e inversiones con los planes nacionales, estatales y municipales de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 8.- Los bienes inmuebles del territorio municipal estarán sujetos, cualquiera que sea su régimen jurídico, a las limitaciones y modalidades establecidas en este Reglamento y en el plan de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 9.- Serán de observancia obligatoria, el plan de ordenamiento territorial, las declaratorias y todos los actos de autoridad relacionados con la ejecución de los mismos.

En ningún caso se autorizarán construcciones que contravengan la reglamentación y normatividad que para las provisiones, reservas y destinos se contemplen en este reglamento y la Ley en la materia, en el plan de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano y en los demás ordenamientos aplicables de carácter estatal y municipal.

Capítulo Segundo De las Autoridades en Materia de Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 10.- Son autoridades en materia de desarrollo urbano:

I.- El Ayuntamiento;

II.- El Presidente Municipal; y

III.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

ARTÍCULO 11.- Corresponde al Ayuntamiento, las siguientes atribuciones:

I.- Elaborar, modificar, actualizar y evaluar el plan de ordenamiento territorial municipal y los planes y programas que de él se deriven, los cuales deberán ser acordes con el plan estatal de ordenamiento territorial;

II.- Coadyuvar con el Ejecutivo del Estado en la planeación y ordenamiento territorial de las conurbaciones, en el caso de que algún centro de población del Municipio se encuentre ubicado dentro del área que establezca la declaratoria de zona conurbada que expida el Ejecutivo del Estado, en los términos que marca la Ley en la materia;

III.- Expedir la licencia de factibilidad de uso de suelo, previo al otorgamiento de licencias de construcción, de conformidad con éste Reglamento;

IV.- Expedir la declaratoria de provisiones para la fundación de nuevos centros de población y publicarla en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado;

V.- Expedir la declaratoria de usos, destinos y reservas territoriales en los términos que establece la Ley respectiva;

VI.- Expedir las certificaciones de uso, destino y políticas territoriales;

VII.- Participar en la creación y administración de reservas territoriales;

VIII.- Celebrar con el Ejecutivo del Estado, convenios y acuerdos de coordinación, que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;

IX.- Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

X.- Ejercer las acciones legales correspondientes, en los casos de ocupación irregular en los predios destinados o susceptibles de destinarse para el desarrollo urbano;

XI.- Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados; y

XII.- Las demás que le señalen otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 12.- Corresponde al Presidente Municipal, las siguientes atribuciones:

I.- Imponer las sanciones que correspondan por las infracciones al presente Reglamento. Esta facultad podrá ser delegada en los términos de la Ley Orgánica Municipal;

II.- Publicar en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, el plan de ordenamiento territorial del Municipio y los planes que del mismo deriven; y

III.- Inscribir el plan de ordenamiento territorial del Municipio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTÍCULO 13.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Gestionar el derecho de preferencia que corresponda al Municipio, para la adquisición de predios comprendidos en las zonas de reserva, señaladas en el programa de desarrollo urbano correspondiente;

II.- Verificar que las acciones, inversiones obras y servicios de desarrollo urbano que se ejecuten en el territorio municipal, se ajusten, en su caso, al presente Reglamento y a la Ley respectiva, al plan municipal de ordenamiento territorial y al programa de desarrollo urbano;

III.- Imponer las medidas de seguridad que resulten procedentes;

IV.- Evaluar anualmente el programa de desarrollo urbano que se deriven del plan de ordenamiento territorial del Municipio; y

V.- Las demás que señale el presente Reglamento, la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Capítulo Tercero

De las Políticas de Ordenamiento Territorial

ARTÍCULO 14.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las normas contenidas en el plan de ordenamiento territorial y, en su caso, a las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

ARTÍCULO 15.- El plan de ordenamiento territorial, de acuerdo a las cualidades para el aprovechamiento del suelo, el crecimiento de la población y la infraestructura instalada, establecerá las áreas del Municipio y de los centros de población sujetos a las siguientes acciones y políticas de desarrollo urbano:

I.- Fundación de un nuevo centro de población;

II.- Crecimiento de centros de población;

III.- Conservación; y

IV.- Mejoramiento.

ARTÍCULO 16.- El plan de ordenamiento territorial señalará los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y dispondrán las normas específicas con base en este reglamento y la Ley respectiva, para:

I.- La asignación de usos y destinos compatibles;

II.- La formulación, aprobación y ejecución de los programas de desarrollo urbano que señalen las acciones, obras y servicios que deban realizarse;

III.- La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones de los sectores público, social y privado;

IV.- La adquisición, asignación y destino de inmuebles por parte del gobierno municipal;

V.- La promoción de estímulos así como la prestación de asistencia técnica y asesoría;

VI.- La regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones; y

VII.- Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

Capítulo Cuarto De la Fundación de Nuevos Centros de Población

ARTÍCULO 17.- La fundación de un centro de población sólo podrá derivarse de una estrategia planteada en el plan municipal de ordenamiento territorial, y su realización estará sujeta a los lineamientos que señale el plan parcial de zonificación elaborado expreso.

La fundación de un nuevo centro de población requerirá de la expedición de declaratoria de provisiones, usos, reservas y destinos.

ARTÍCULO 18.- El Ayuntamiento otorgará la categoría político-administrativa que le corresponda a cada centro de población, de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, en la Ley respectiva, en la Ley Orgánica Municipal y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 19.- La fundación de nuevos centros de población ejidal o la constitución de zonas de urbanización en ejidos y comunidades, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la Ley General de Asentamientos Humanos y a lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato.

Capítulo Quinto Del Crecimiento de los Centros de Población

ARTÍCULO 20.- El crecimiento de un asentamiento humano deberá orientarse de acuerdo a la estrategia planteada por el plan de ordenamiento territorial del centro de población, con base a las siguientes acciones:

I.- La determinación de las áreas de expansión futura;

II.- La participación del municipio en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales de desarrollo urbano, a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento;

III.- La realización de acciones de infraestructura para el desarrollo inmobiliario de las áreas establecidas en el plan parcial de ordenamiento territorial; y

IV.- El establecimiento de mecanismos de convenio y concertación entre el municipio y las autoridades estatales y organismos del sector público, social o privado para el desarrollo de proyectos de urbanización de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población, en los términos de este reglamento, la Ley en la materia y de el programa o programas de desarrollo urbano respectivos.

ARTÍCULO 21.- El crecimiento de centros de población en zonas ejidales, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la Ley General de Asentamientos Humanos y a lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato.

Capítulo Sexto De la Conservación de los Centros de Población

ARTÍCULO 22.- La conservación de entornos naturales, áreas susceptibles al desarrollo urbano y áreas urbanizadas en centros de población, es la política de desarrollo urbano tendiente a mantener:

I.- El equilibrio ecológico;

II.- El buen estado de la infraestructura, equipamiento y las obras materiales para la prestación de los servicios urbanos, de acuerdo con lo previsto en el programa o programas de desarrollo urbano; y

III.- El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, centros históricos, parques y en general, todo aquello que corresponda a su patrimonio cultural, así como los elementos del entorno natural de conformidad con la legislación aplicable.

ARTÍCULO 23.- La política de conservación se llevará a cabo en las siguientes zonas:

I.- Las que poseen recursos naturales no renovables, especies endémicas de flora y fauna en vías de extinción, así como las reservas ecológicas, parques nacionales, monumentos naturales, parques urbanos y zonas sujetas a conservación ecológica y otros elementos que condicionen el equilibrio ecológico;

II.- Las zonas agrícolas beneficiadas por obras de infraestructura hidráulica para riego;

III.- Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas, elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos característicos del sitio o símbolos del patrimonio cultural de los centros de población; y

IV.- Las zonas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, que representen peligro permanente o eventual para los asentamientos humanos.

La urbanización de las áreas perimetrales o dentro del contexto de zonas sujetas a la política de conservación, estará condicionada y su uso sólo podrá ser autorizado como una acción que fortalezca la protección de las zonas a conservar.

Capítulo Séptimo Del Mejoramiento de los Centros de Población

ARTÍCULO 24.- El mejoramiento de entornos naturales, áreas urbanizadas y centros históricos en centros de población, es la política de desarrollo urbano tendiente a incrementar el índice de aprovechamiento y dotación de infraestructura de:

I.- Zonas naturales con alteraciones o desequilibrios ecológicos;

II.- Zona de crecimiento urbano de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente; y

III.- Zonas urbanizadas con deterioro de su infraestructura, equipamiento, servicios urbanos, vivienda y patrimonio arquitectónico.

ARTÍCULO 25.- Las acciones de un programa de desarrollo urbano derivadas de una política de mejoramiento podrán llevarse a cabo mediante convenios entre autoridades, propietarios y los sectores público, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública, prevista por la legislación en la materia.

ARTÍCULO 26.- El reordenamiento de entornos naturales, centros históricos y áreas urbanizadas en centros de población es la política de desarrollo urbano tendiente a regular y equilibrar la incompatibilidad en el aprovechamiento de los inmuebles, la ocupación de usos de suelo, las actividades de la población y la prestación de los servicios urbanos.

ARTÍCULO 27.- Los propietarios y poseedores de inmuebles ubicados en zonas con políticas de conservación y mejoramiento deberán cumplir con las obligaciones derivadas del programa o programas de desarrollo urbano, reglamentos de uso de suelo y otros aplicables que establezcan para su cumplimiento.

ARTÍCULO 28.- En el caso que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones o convenios indicados en el artículo anterior, la Federación, el Gobierno del Estado y el propio ayuntamiento podrán proceder a la expropiación por causa de utilidad pública, en los términos de la legislación aplicable.

Capítulo Octavo De la administración del Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 29.- La administración, regulación y fomento del desarrollo urbano municipal, así como a nivel del centro de población se instrumentará por medio de:

I.- El Plan de ordenamiento territorial;

II.- Programa o programas de desarrollo urbano;

III.- Declaratorias de provisiones;

IV.- Declaratorias de usos, destinos o reservas territoriales; y

V.- Reglamentos aplicables.

ARTÍCULO 30.- La autoridad municipal por medio del plan municipal de ordenamiento territorial, en concordancia con las políticas señaladas por el plan estatal, determinarán:

I.- La zonificación del territorio municipal, asignando los usos y destinos para áreas generales, de acuerdo a lo señalado en este reglamento; y

II.- La intensidad y lineamientos específicos de uso de suelo para las áreas y predios de las zonas urbanas existentes y las zonas susceptibles de crecimiento urbano de los centros de población.

ARTÍCULO 31.- El plan municipal de ordenamiento territorial establecerá el uso o destino a que podrán dedicarse las áreas o predios, así como las provisiones para la integración de los sistemas de infraestructura vial y equipamiento urbano.

ARTÍCULO 32.- Los usos y destinos generales que podrán asignarse en el plan de ordenamiento territorial son:

I.- Agrícolas, pecuarios o forestales;

II.- Agroindustriales, de explotación minera o industriales;

III.- Comerciales, recreativos o turísticos;

IV.- Habitacionales;

V.- Equipamiento;

VI.- Servicios e infraestructura básica;

VII.- Acuícolas, flora nativa, vegetación inducida;

VIII.- Vacantes; y

IX.- Riesgosos o incompatibles.

Las características que correspondan a los diferentes tipos de usos y destinos de áreas y predios, se establecerán en el reglamento de uso de suelo, que para el efecto expidan los ayuntamientos.

ARTÍCULO 33.- El plan de ordenamiento de centros de población, establecerá la intensidad del uso o destino para el aprovechamiento de áreas y predios del centro de población, así como las provisiones para la integración de reservas territoriales en el área susceptible al crecimiento urbano de acuerdo al volumen y expectativas del crecimiento económico y poblacional.

ARTÍCULO 34.- El plan parcial de crecimiento urbano, contendrán las determinaciones relativas a:

I.- El diseño de la estructura urbana mediante el establecimiento de:

- a) La zonificación primaria y secundaria en la que se especifique los usos y destinos del área de estudio en el centro de población;
- b) Las características de la vialidad, señalando los alineamientos y derechos de vía que deberán respetarse;
- c) Las características de los sistemas de transporte de pasajeros y de carga que se utilicen en las vías públicas;

II.- La determinación de los instrumentos financieros que permitan la suficiencia de recursos para la realización de programas de desarrollo urbano específicos que permitan:

- a) Formular programas de inversión;
- b) Prever mecanismos de participación financiera de los propietarios de los inmuebles dentro de la zona de implantación del plan parcial;

III.- La determinación de los instrumentos políticos y sociales que permitan:

- a) Evitar la concentración de la propiedad inmueble, para que pueda cumplir con su función social;
- b) Las políticas encaminadas a lograr una relación conveniente entre la oferta y la demanda de vivienda;
- c) Las zonas, edificaciones o elementos que formen el entorno natural, centro histórico y el patrimonio cultural, para preservarlo y asignarle un aprovechamiento conveniente;
- d) Las zonas y edificaciones que deben ser conservadas y mejoradas.

ARTÍCULO 35.- El plan de ordenamiento territorial previsto en este reglamento, contendrá los datos y la información necesaria que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida aplicación técnica, jurídica y administrativa y se integrarán con los siguientes capítulos:

I.- **Ámbito jurídico:** En el que se incluirán los documentos que comprueben el apego a las disposiciones jurídicas y al procedimiento para la elaboración, opinión, dictamen, aprobación, decreto e inscripción del programa respectivo;

II.- **Criterios de concertación con los sectores público, social y privado;**

III.- Instrumentos de política: Contendrán el conjunto de medidas, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa, y;

IV.- Organización y administración del desarrollo urbano: El que señalará la estructura de organización y coordinación de las áreas operativas para la aplicación, control, evaluación, actualización y modificación del programa.

ARTÍCULO 36.- El plan de ordenamiento territorial, establecerá en general, las políticas y estrategias de uso y ocupación del suelo, de las obras y acciones de desarrollo urbano en el Municipio. Contendrá además de los elementos básicos a que se refiere este reglamento y la Ley respectiva, los lineamientos para formular la estrategia general de usos, reservas, destinos y provisiones del territorio para el área de estudio, que deberá incluir, cuando menos:

I.- Las directrices de ordenamiento territorial para las áreas y sistemas naturales, a través de:

- a) La identificación de la vocación de aprovechamiento del territorio del Municipio;
- b) Las posibilidades para el aprovechamiento de los recursos naturales y la salvaguarda del medio ambiente; y

c) La determinación de zonas de regeneración;

II.- Las directrices de ordenamiento urbano para los asentamientos humanos, a través de:

- a) La distribución general de las actividades económicas en el territorio municipal;
- b) La inducción de acciones que propicien la interrelación funcional de los centros de población; y

a) La determinación de las áreas de reserva para el crecimiento urbano y de las áreas de provisiones para la fundación de nuevos centros de población, en su caso;

III.- La infraestructura para el desarrollo urbano, a través de la identificación de las acciones prioritaria para:

- a) El aprovechamiento de los recursos hidráulicos;
- b) La implementación de fuentes alternas de energía; y
- c) La modernización de la infraestructura de comunicación y transporte;

IV.- El equipamiento para el desarrollo social, a través de la identificación de las acciones prioritarias para:

- a) Elevar el nivel educacional y cultural de la población;

- b) Abatir los niveles de morbilidad y mortalidad;
- c) Suministrar el abasto de bienes de consumo básico;
- d) Proporcionar los adecuados y suficientes medios de transporte colectivo interurbanos;
- e) Incrementar las actividades deportivas y recreativas de la población, y;
- f) Atender las funciones administrativas del sector público.

ARTÍCULO 37.- El plan de ordenamiento territorial se integrarán de la siguiente manera:

I.- Versión integral del plan:

- a) Documento base; y
- b) Anexos gráficos;

II.- Versión abreviada del plan:

- a) Documento síntesis; y
- b) Carta de ordenamiento territorial.

Capítulo Noveno De los Programas de Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 38.- Los programas de desarrollo urbano, derivados de los planes de ordenamiento territorial se formularán para un período anual de la administración que los emita y contendrán la definición de las obras y acciones que deban llevarse a cabo para:

- I.- Incorporar reserva territorial;
- II.- Realizar acciones de vivienda;
- III.- Realizar obras y acciones de mejoramiento urbano y de protección o rescate del patrimonio cultural;
- IV.- Realizar obras de infraestructura urbana;
- V.- Realizar obras de equipamiento;

VI.- Elaborar estudios complementarios de planeación urbana o proyectos ejecutivos; y

VII.- Elaborar estudios de normatividad y reglamentación de los elementos del desarrollo urbano.

Capítulo Décimo De las Declaratorias

ARTÍCULO 39.- Las declaratorias de provisiones, de usos, de destinos o de reservas, deberán derivarse de los planes de ordenamiento territorial y de los programas de desarrollo urbano a nivel municipal y de centros de población y de este reglamento, conforme a las siguientes reglas:

I.- Se expedirán para la fundación de centros de población;

II.- Cuando se haga necesaria la utilización total o parcial de las provisiones o de las reservas, se expedirá un plan parcial de ordenamiento territorial que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de usos y destinos que sean necesarias. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones o aportaciones correspondientes, en los términos de la Ley Agraria y la Ley General de Asentamientos Humanos, y;

III.- Se expedirán siguiendo el mismo procedimiento requerido para elaborar, aprobar o revisar el plan de ordenamiento territorial de donde se deriven. Para su vigencia deberán inscribirse y publicarse en los términos de la Ley respectiva.

Capítulo Décimo Primero De la Participación Social

ARTÍCULO 40.- El ayuntamiento, en el ámbito de su respectiva competencia, promoverá la participación social en los procesos de elaboración, actualización y ejecución del plan de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano, en los términos de este reglamento, la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 41.- La participación social tendrá los siguientes objetivos:

I.- Fortalecer la comunicación entre el gobierno municipal con la población en forma permanente y eficaz;

II.- Colaborar en la elaboración, actualización y ejecución del plan del ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano;

III.- Vigilar el desarrollo y cumplimiento de los lineamientos del plan de ordenamiento territorial;

IV.- Denunciar ante las autoridades competentes, los hechos, actos u omisiones que cometieren los particulares o autoridades públicas en contravención a lo que establece esta Ley y el plan de ordenamiento territorial; y

V.- Solicitar la adopción de las medidas de seguridad previstas en los ordenamientos jurídicos aplicables.

Capítulo Décimo Segundo De la Administración del Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 42.- La administración del desarrollo urbano, es el proceso de planeación, organización, ejecución, control y evaluación de las actividades de la autoridad establecidas en éste reglamento, en coordinación con los sectores público, social y privado del Municipio.

ARTÍCULO 43.- El plan municipal de ordenamiento territorial deberá ser revisado, evaluado y, en su caso, elaborado y aprobado por el Ayuntamiento, dentro de los primeros cuatro meses de la gestión municipal.

ARTÍCULO 44.- Para elaborar y aprobar el plan municipal de ordenamiento territorial y los que de él se deriven, se seguirá el procedimiento siguiente:

I.- El Ayuntamiento ordenará que se elabore el proyecto de plan, o bien, acordará proceder a la revisión del plan vigente y a su modificación, en su caso;

II.- El Ayuntamiento convocará y coordinará las consultas, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales;

III.- Formulado el proyecto de plan, será presentado al Ayuntamiento que en su caso, acordará someterlo a consulta pública, dándolo a conocer en los estrados de la Presidencia Municipal y facilitando copias de su versión abreviada a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, para que formulen por escrito las observaciones, comentarios y proposiciones al mismo;

IV.- El Ayuntamiento, remitirá a la autoridad estatal competente el proyecto de plan, para que formule los comentarios y recomendaciones que se consideren oportunos, en relación con la congruencia del proyecto con los planes y programas vigentes a nivel estatal y regional, y en general, respecto de las acciones previstas en que tengan participación el gobiernos federal y estatal;

V.- El proyecto de plan será presentado al Ayuntamiento para su aprobación; y

VI.- Aprobado el plan, el Presidente Municipal gestionará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y remitirá para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado una versión abreviada del mismo.

ARTÍCULO 45.- Los planes de centro de población deberán realizarse en los términos que señale el plan municipal de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 46.- A partir de la fecha en que se inscriba el plan de ordenamiento territorial y los que de ellos se deriven, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, será obligatoria su observancia.

ARTÍCULO 47.- Para controlar y verificar los avances obtenidos en la planeación y administración del desarrollo urbano en el Municipio, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología municipal evaluará cada año, los programas derivados del plan de ordenamiento territorial, presentando un informe al Ayuntamiento.

ARTÍCULO 48.- Si como resultado de las evaluaciones, los programas a que se refiere el artículo anterior, no están en concordancia con los requerimientos municipales, o con las circunstancias del desarrollo de los centros de población, podrán ser modificados o cancelados por el Ayuntamiento, en su respectivo ámbito de competencia.

ARTÍCULO 49.- El plan de ordenamiento territorial y los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando:

- I.- Exista variación sustancial de las condiciones que les dieron origen;
- II.- Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;
- III.- Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista; o
- IV.- Sobrevenga una causa grave que impida su ejecución.

ARTÍCULO 50.- Para cualquier aprobación de cambio de uso de suelo, el Ayuntamiento deberá observar el procedimiento establecido en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato para revisar o modificar el plan de ordenamiento territorial.

Las autorizaciones de cambio de uso de suelo que se otorguen en contravención del presente artículo no producirán ningún efecto legal.

Capítulo Décimo Tercero Del Control de Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 51.- El control de desarrollo urbano, es el conjunto de procedimientos por medio de los cuales la autoridad municipal, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigila que las acciones urbanas se lleven a cabo de acuerdo a lo dispuesto por este reglamento y la Ley respectiva, los planes, programas y

reglamento en materia de desarrollo urbano, así como a las leyes y otras disposiciones jurídicas vigentes en materia ambiental.

ARTÍCULO 52.- Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano que se realicen en territorio municipal, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en este reglamento, la Ley respectiva y a los planes y programas aplicables. Sin este requisito, no se otorgará licencia, permiso, autorización o concesión para efectuarlas.

ARTÍCULO 53.- Los notarios y demás fedatarios públicos, sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan, en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

ARTÍCULO 54.- El Ayuntamiento llevará a cabo el control del desarrollo urbano en el Municipio a través de los estudios de compatibilidad urbanística y de las licencias de factibilidad de uso del suelo.

ARTÍCULO 55.- Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del dictamen de impacto ambiental que deberán emitir la autoridad municipal en materia de ecología o en su defecto el Instituto de Ecología del Estado de Guanajuato u otras autoridades competentes.

ARTÍCULO 56.- La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el territorio del Municipio, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la licencia de factibilidad de uso de suelo que expidan las autoridades municipales.

ARTÍCULO 57.- Los objetivos de la licencia de factibilidad de uso de suelo son:

I.- Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación, el plan de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano aplicables;

II.- Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea compatible con la legislación, planes y programas aplicables;

III.- Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo, de acuerdo con la legislación, planes y programas aplicables;

IV.- Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares; y

V.- Conservar el entorno natural y el patrimonio cultural.

ARTÍCULO 58.- El procedimiento para obtener una licencia de factibilidad de uso de suelo, se substanciará por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología., y resolverá el Ayuntamiento, con sujeción a las siguientes normas:

I.- Cuando la acción, obra, servicio o inversión no cause impacto en el desarrollo urbano del centro de población, sólo se requerirá la solicitud de factibilidad de uso de suelo, a la que se le anexarán los siguientes documentos:

- a) Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del área o predio de que se trate;
- b) Cédula y plano catastral;
- c) El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el área o predio; y
- d) Las demás que señalen otros ordenamientos jurídicos aplicables.

II.- Cuando la acción, obra, servicio o inversión sea de tal magnitud que cause un impacto en el desarrollo urbano del centro de población, se anexará además de los documentos señalados en la fracción anterior, un estudio de compatibilidad urbanística; y

III.- Cuando la acción, obra, servicio o inversión tenga un impacto regional en el desarrollo urbano, el Ayuntamiento solicitará la opinión de la autoridad estatal competente, sobre el estudio de compatibilidad urbanística que se presente.

ARTÍCULO 59.- El Ayuntamiento expedirá, a través de la dependencia municipal que designe, la licencia de factibilidad de uso de suelo, siempre y cuando, el solicitante cumpla con los requisitos señalados y no se contravengan las disposiciones establecidas en este reglamento y la Ley respectiva, en el plan de ordenamiento territorial, en los programas municipales de desarrollo urbano y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 59 bis.- No se requerirá factibilidad de uso de suelo para los giros denominados (SARE) Sistema Rápido de Apertura de Empresas de Bajo impacto económico y social, únicamente Licencia de Uso de Suelo, expedida por la autoridad competente y en base a los siguientes requisitos:

- a) Que el local o inmueble sea de hasta 200 metros cuadrados;
- b) Que el local o inmueble esté totalmente construido;
- c) Deberá contar con servicios de agua potable;
- d) Llenado de solicitud proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- e) Acreditar la propiedad del local o inmueble (contrato de arrendamiento con copia de Identificación oficial arrendatario y arrendador o copia de escrituras debidamente registradas)
- f) Copia de identificación oficial del solicitante;
- g) Copia de recibo del servicio de agua potable, y;

h) Recibo vigente del pago predial del inmueble.

Los giros que se hacen mención en el presente artículo son los siguientes:

No.	LISTADO DE GIROS	SECTOR
1	Comercio al por menor de carnes rojas	Comercio
2	Comercio al por menor de carne de aves	Comercio
3	Comercio al por menor de pescados y mariscos	Comercio
4	Comercio al por menor de frutas y verduras frescas	Comercio
5	Comercio al por menor de huevo	Comercio
6	Comercio al por menor de semillas y granos alimenticios, especias y chiles secos	Comercio
7	Comercio al por menor de leche procesada, otros productos lácteos y embutidos	Comercio
8	Comercio al por menor de dulces y materias primas para repostería	Comercio
9	Comercio al por menor de otros alimentos	Comercio
10	Comercio al por menor de refrescos, agua purificada y hielo	Comercio
11	Comercio al por menor de cigarros, puros y tabaco	Comercio
12	Comercio al por menor en supermercados	Comercio
13	Comercio al por menor de telas	Comercio
14	Comercio al por menor de blancos	Comercio
15	Comercio al por menor de artículos de mercería y bonetería	Comercio
16	Comercio al por menor de accesorios de vestir	Comercio
17	Comercio al por menor de ropa de cuero y piel y de otros artículos de estos materiales	Comercio
18	Comercio al por menor de pañales desechables	Comercio
19	Comercio al por menor de sombreros	Comercio
20	Comercio al por menor de calzado	Comercio
21	Farmacias sin mini super	Comercio
22	Comercio al por menor de productos naturistas y de complementos alimenticios	Comercio
23	Comercio al por menor de lentes	Comercio
24	Comercio al por menor de aparatos ortopédicos	Comercio
25	Comercio al por menor de artículos de perfumería y cosméticos	Comercio
26	Comercio al por menor de juguetes y bicicletas	Comercio
27	Comercio al por menor de equipo y material fotográfico	Comercio
28	Comercio al por menor de artículos y aparatos	Comercio

	deportivos	
29	Comercio al por menor de artículos de papelería	Comercio
30	Comercio al por menor de libros	Comercio
31	Comercio al por menor de periódicos y revistas	Comercio
32	Comercio al por menor de mascotas	Comercio
33	Comercio al por menor de regalos	Comercio
34	Comercio al por menor de artículos religiosos	Comercio
35	Comercio al por menor de artesanías	Comercio
36	Comercio al por menor en tiendas importadoras	Comercio
37	Comercio al por menor de otros artículos de uso personal	Comercio
38	Comercio al por menor de muebles para el hogar	Comercio
39	Comercio al por menor de enseres electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca	Comercio
40	Comercio al por menor de cristalería, loza y utensilios de cocina	Comercio
41	Comercio al por menor de computadoras y sus accesorios.	Comercio
42	Comercio al por menor de teléfonos y otros aparatos de comunicación	Comercio
43	Comercio al por menor de alfombras, cortinas, tapices y similares	Comercio
44	Comercio al por menor de plantas y flores naturales	Comercio
45	Comercio al por menor de antigüedades y obras de arte	Comercio
46	Comercio al por menor de lámparas ornamentales y candiles	Comercio
47	Comercio al por menor de otros artículos para la decoración de interiores	Comercio
48	Comercio al por menor de artículos usados	Comercio
49	Comercio al por menor de vidrios y espejos	Comercio
50	Comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones	Comercio
51	Comercio al por menor de partes y refacciones usadas para automóviles, camionetas y camiones	Comercio
52	Comercio al por menor de llantas y cámaras para automóviles, camionetas y camiones	Comercio
53	Comercio al por menor de motocicletas	Comercio
54	Comercio al por menor de otros vehículos de motor	Comercio

55	Venta de billetes de lotería	Comercio
56	Comercio al por mayor de pan y pasteles	Comercio
57	Comercio al por mayor de botanas y frituras	Comercio
58	Comercio al por mayor de conservas alimenticias	Comercio
59	Comercio al por menor en minisupers	Comercio
60	Elaboración de helados y paletas	Industria
61	Elaboración de alimentos frescos para consumo inmediato	Industria
62	Servicios relacionados con la ganadería	Servicio
63	Servicios relacionados con el aprovechamiento forestal	Servicio
64	Servicio de Instalaciones eléctricas en construcciones	Servicio
65	Trabajos de pintura y otros cubrimientos de paredes	Servicio
66	Colocación de pisos flexibles y de madera	Servicio
67	Servicio de limusinas	Servicio
68	Alquiler de autobuses con chofer	Servicio
69	Alquiler de automóviles con chofer	Servicio
70	Servicios de agencias aduanales	Servicio
71	Edición de revistas y otras publicaciones periódicas no integrada con la impresión, excepto a través de Internet	Servicio
72	Edición de directorios y de listas de correo no integrada con la impresión, excepto a través de Internet	Servicio
73	Otros servicios de grabación del sonido	Servicio
74	Proveedores de acceso a Internet y servicios de búsqueda en la red	Servicio
75	Procesamiento electrónico de información, hospedaje de páginas web y otros servicios relacionados	Servicio
76	Agencias noticiosas	Servicio
77	Servicios relacionados con la intermediación crediticia	Servicio
78	Asesoría en inversiones	Servicio
79	Compañías especializadas en seguros de vida	Servicio
80	Compañías de seguros no especializadas en seguros de vida	Servicio
81	Fondos de aseguramiento campesino	Servicio

82	Compañías afianzadoras	Servicio
83	Agentes, ajustadores y gestores de seguros y fianzas	Servicio
84	Administración de cajas de pensión y de seguros independientes	Servicio
85	Alquiler sin intermediación de viviendas amuebladas	Servicio
86	Alquiler sin intermediación de viviendas no amuebladas	Servicio
87	Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones	Servicio
88	Alquiler sin intermediación de oficinas y locales comerciales	Servicio
89	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	Servicio
90	Servicios de administración de inmuebles	Servicio
91	Alquiler de aparatos eléctricos y electrónicos para el hogar	Servicio
92	Alquiler de ropa	Servicio
93	Alquiler de videocasetes y discos	Servicio
94	Alquiler de mesas, sillas, vajillas y similares	Servicio
95	Alquiler de instrumentos musicales	Servicio
96	Alquiler de equipo de cómputo y de otras máquinas y mobiliario de oficina	Servicio
97	Bufetes jurídicos	Servicio
98	Notarías públicas	Servicio
99	Servicios de apoyo para efectuar trámites legales	Servicio
100	Servicios de contabilidad y auditoría	Servicio
101	Servicios de arquitectura	Servicio
102	Servicios de ingeniería	Servicio
103	Servicios de dibujo	Servicio
104	Servicios de inspección de edificios	Servicio
105	Servicios de levantamiento geofísico	Servicio
106	Servicios de elaboración de mapas	Servicio
107	Diseño y decoración de interiores	Servicio

108	Diseño industrial	Servicio
109	Diseño gráfico	Servicio
110	Diseño de modas y otros diseños especializados	Servicio
111	Servicios de consultoría en computación	Servicio
112	Servicios de consultoría en administración	Servicio
113	Servicios de consultoría en medio ambiente	Servicio
114	Otros servicios de consultoría científica y técnica	Servicio
115	Servicios de investigación y desarrollo en ciencias sociales y humanidades prestados en el sector privado	Servicio
116	Agencias de publicidad	Servicio
117	Agencias de relaciones públicas	Servicio
118	Agencias de anuncios publicitarios	Servicio
119	Distribución de material publicitario	Servicio
120	Servicios de investigación de mercados y encuestas de opinión pública	Servicio
121	Servicios de fotografía	Servicio
122	Servicios de traducción e interpretación	Servicio
123	Dirección de corporativos y empresas financieras	Servicio
124	Dirección de corporativos y empresas no financieras	Servicio
125	Servicios de administración de negocios	Servicio
126	Agencias de colocación	Servicio
127	Agencias de empleo temporal	Servicio
128	Suministro de personal permanente	Servicio
129	Servicios de casetas telefónicas	Servicio
130	Servicios de recepción de llamadas telefónicas y promoción por teléfono	Servicio
131	Servicios de fotocopiado, fax y afines	Servicio
132	Agencias de cobranza	Servicio
133	Despachos de investigación de solvencia	Servicio

	financiera	
134	Otros servicios de apoyo secretarial y similares	Servicio
135	Agencias de viajes	Servicio
136	Organización de excursiones y paquetes turísticos para agencias de viajes	Servicio
137	Otros servicios de reservaciones	Servicio
138	Servicios de instalación y mantenimiento de áreas verdes	Servicio
139	Servicios de limpieza de tapicería, alfombras y muebles	Servicio
140	Organizadores de convenciones y ferias comerciales e industriales	Servicio
141	Consultorios de optometría	Servicio
142	Consultorios de psicología pertenecientes al sector privado	Servicio
143	Consultorios de audiología y de terapia ocupacional, física y del lenguaje pertenecientes al sector privado	Servicio
144	Consultorios de nutriólogos y dietistas pertenecientes al sector privado	Servicio
145	Centros de planificación familiar pertenecientes al sector privado	Servicio
146	Servicios de enfermería a domicilio	Servicio
147	Servicios de capacitación para el trabajo para personas desempleadas, subempleadas o discapacitadas prestados por el sector privado	Servicio
148	Compañías de teatro del sector privado	Servicio
149	Compañías de danza del sector privado	Servicio
150	Cantantes y grupos musicales del sector privado	Servicio
151	Promotores de espectáculos artísticos, deportivos y similares que no cuentan con instalaciones para presentarlo	Servicio
152	Agentes y representantes de artistas, deportistas y similares	Servicio
153	Artistas y técnicos independientes	Servicio
154	Centros de acondicionamiento físico pertenecientes al sector privado	Servicio
155	Reparación y mantenimiento de equipo electrónico de uso doméstico	Servicio

156	Reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos para el hogar y personales	Servicio
157	Reparación de tapicería de muebles para el hogar	Servicio
158	Reparación de calzado y otros artículos de piel y cuero	Servicio
159	Cerrajerías	Servicio
160	Reparación y mantenimiento de bicicletas	Servicio
161	Instalaciones de aire acondicionado y calefacción	Servicio
162	Colocación de muros falsos y aislamiento	Servicio
163	Servicios de profesores particulares	Servicio
164	Servicios de alimentación comunitarios prestados por el sector privado	Servicio
165	Refugios temporales comunitarios prestados por el sector privado	Servicio
166	Servicios de emergencia comunitarios prestados por el sector privado	Servicio
167	Edición de periódicos no integrada con la impresión, excepto a través de Internet.	Servicio

ARTÍCULO 60.- El Ayuntamiento deberá resolver sobre el otorgamiento de la licencia de factibilidad de uso de suelo en los siguientes plazos:

I.- Quince días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión no cause impacto en el desarrollo urbano del centro de población;

II.- Treinta días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión sea de tal magnitud que cause un impacto en el desarrollo urbano del centro de población; y

III.- Sesenta días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión tenga un impacto regional en el desarrollo urbano del centro de población.

ARTÍCULO 61.- La licencia de factibilidad de uso de suelo tendrá una vigencia igual al plan de ordenamiento territorial del Municipio en el cual se funde, pero deberán ser sometidos a ratificación anualmente.

ARTÍCULO 62.- En la licencia de factibilidad de uso del suelo, se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para el ejercicio de los derechos a que se refiere la misma. Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicas, ambientales o funcionales y deberán referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, diseño urbano,

uso y servicios, sin que puedan imponer a los particulares más cargas que las que establecen de manera general, los planes respectivos.

ARTÍCULO 63.- Cualquier persona podrá solicitar por escrito, a la autoridad municipal, encargada de la administración del plan de desarrollo urbano, la expedición de la certificación de usos, destinos y políticas de ordenamiento territorial.

La certificación de usos, destinos y políticas territoriales tendrá una vigencia igual al plan municipal de ordenamiento territorial en la cual se funde, pero deberá ser ratificada anualmente.

ARTÍCULO 64.- Para solicitar la certificación de usos, destinos y políticas territoriales el solicitante deberá presentar la documentación que señalen las disposiciones reglamentarias.

ARTÍCULO 65.- Las certificaciones de usos, destinos y políticas territoriales y las licencias de factibilidad de uso de suelo, no constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Capítulo Décimo Cuarto De las Declaratorias de Zonificación

ARTÍCULO 66.- Al Municipio corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

ARTÍCULO 67.- Las declaratorias de provisiones, de usos, de destinos o de reservas contendrán:

- I.- Las razones de interés social que las motivaron;
- II.- La referencia del programa de desarrollo urbano del cual se derivan;
- III.- La demarcación;
- IV.- Las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos;
- V.- Las restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo de declaratoria de que trate;
- VI.- El término de su vigencia; y
- VII.- Los demás datos que se determine en la Ley respectiva y sus reglamentos.

ARTÍCULO 68.- La declaratoria de provisiones contendrá la delimitación de las áreas de ocupación de un nuevo centro de población. Una vez que dicha declaratoria sea publicada e inscrita en el registro correspondiente, los predios en ellas comprendidos,

se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el plan correspondiente

ARTÍCULO 69.- La declaratoria de usos establecerá las normas de aprovechamiento de los predios, para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas correspondientes, indicando conforme a los reglamentos de zonificación:

I.- Los usos permitidos, prohibidos o condicionados;

II.- Las normas aplicables a los usos condicionados;

III.- La compatibilidad entre los usos permitidos;

IV.- El número e intensidad de las construcciones; y

V.- En su caso, las normas para el alineamiento de predios y en general, de diseño urbano.

ARTÍCULO 70.- La declaratoria de destino, contendrá la delimitación precisa de las áreas y predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que estos prevean dedicarse.

Una vez publicada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio una declaratoria de destino, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden comprendidos en la misma, solo utilizarán los predios de manera que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto.

ARTÍCULO 71.- La declaratoria de destino se notificará personalmente y por escrito a los propietarios, poseedores, sucesores o causahabientes afectados, cuando se conozca su domicilio, conforme los registros catastrales de la propiedad inmobiliaria. En caso contrario, se les notificará por edictos que se publicarán por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y, en los mismos términos en un periódico de circulación local. La notificación así hecha, surtirá efectos quince días hábiles después de su última publicación.

Se procederá a colocar cédulas en los predios o fincas afectados, mismas que expresarán:

I.- Nombre de la persona a quien se notifica;

II.- Motivo por el cual se coloca la cédula, haciendo referencia a los fundamentos y antecedentes; y

III.- El tiempo por el que debe permanecer la cédula, en el lugar que se fije.

ARTÍCULO 72.- La declaratoria de reservas contendrá la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población.

Una vez que dicha declaratoria sea publicada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los predios en ellas comprendidos se utilizarán por sus propietarios o poseedores, en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.

La declaratoria de reserva se notificará personalmente y por escrito a los propietarios o poseedores, conforme al procedimiento previsto en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato y demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 73.- El Ayuntamiento, al definir la zonificación de los centros de población, utilizará los criterios de clasificación de usos y destinos que se establezcan en el reglamento de zonificación.

Capítulo Décimo Quinto Del Fomento al Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 74.- El Municipio fomentará la coordinación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I.- La aplicación de los programas de desarrollo urbano;
- II.- El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano;
- III.- El otorgamiento de incentivos fiscales, para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población;
- IV.- La canalización de inversiones en reservas territoriales, infraestructura y equipamiento urbano;
- V.- La satisfacción de las necesidades complementarias en infraestructura y equipamiento urbano, generadas por las inversiones y obras federales, estatales y municipales;
- VI.- La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
- VII.- La simplificación de los trámites administrativos que se requieran;
- VIII.- El fortalecimiento de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;
- IX.- El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;
- X.- La creación y aplicación de tecnologías que protejan el medio ambiente, mejoren la calidad de vida de los habitantes del ámbito rural y urbano y reduzcan los impactos

negativos provocados por un crecimiento desordenado en los asentamientos humanos; y

XI.- La formación de sociedades inmobiliarias para el desarrollo de proyectos de vivienda en las áreas que se encuentren dentro de los centros de población declarados como reservas.

Capítulo Décimo Sexto De las Medidas de Seguridad

ARTÍCULO 75.- Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio y, tendrán por objeto evitar daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones tanto públicas como privadas, en razón de existir cualquiera de las causas a que se refiere este reglamento.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter temporal mientras persistan las causas que las motivaron y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

ARTÍCULO 76.- Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere este Reglamento, las siguientes:

- I.- La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;
- II.- La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;
- III.- Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;
- IV.- La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante; y
- V.- Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en este Reglamento, en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato y otros ordenamientos jurídicos aplicables y que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

ARTÍCULO 77.- Se consideran medidas de seguridad las siguientes:

- I.- La suspensión total o parcial de la construcción, instalación, explotación, obras, trabajos, servicios o actividades;

II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de instalaciones, construcciones, obras y servicios;

III.- El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;

IV.- La prohibición de actos de utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;

V.- La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;

VI.- La evacuación de zonas; y

VII.- Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el presente Reglamento y la Ley respectiva.

Capítulo Décimo Séptimo De las Infracciones y Sanciones

ARTÍCULO 78.- Las infracciones a las disposiciones de este Reglamento, la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato, así como las determinaciones de las autoridades competentes, se sancionarán en los términos de las leyes y reglamentos respectivos, con independencia de la responsabilidad civil o penal en que se incurra.

ARTÍCULO 79.- En el caso de las violaciones cometidas por los servidores públicos, se aplicará lo dispuesto por la Ley de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos del Estado de Guanajuato y sus Municipios.

ARTÍCULO 80.- Serán nulos los actos jurídicos, convenios o contratos que se celebren en contra de lo dispuesto por este Reglamento.

ARTÍCULO 81.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:

I.- La demolición total o parcial de construcciones; para tal efecto se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención al plan de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano, en este caso el Municipio no tiene obligación de pagar indemnización alguna y debe obligar a los particulares a cubrir el costo de los trabajos efectuados;

II.- Revocación de las autorizaciones, permisos y licencias otorgadas; y

III.- Multa equivalente al importe de cien a mil días de salario mínimo vigente en la Entidad, al momento de cometer la infracción.

ARTÍCULO 82.- En el procedimiento para la aplicación de sanciones, se observarán las siguientes reglas:

I.- Detectada una infracción por la autoridad competente, citará al infractor señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca a manifestar lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime conveniente; de no comparecer sin causa justificada, el día y hora señalados en el citatorio, se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;

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

III.- Concluido el plazo de pruebas, dictará su resolución dentro de los cinco días hábiles siguientes.

ARTÍCULO 83.- Las sanciones administrativas de sujetarán a los siguientes criterios:

I.- Para su aplicación, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia;

II.- Podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y las propias del infractor;

III.- Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública; y

IV.- El plazo de prescripción de las sanciones, será de un año y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción.

Capítulo Décimo Octavo De los Recursos

Artículo 84. Los recursos que se interpongan con motivo de la aplicación del presente Reglamento se tramitarán y substanciarán de conformidad a lo establecido en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- Éste Reglamento entrará en vigor al cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Artículo Segundo.- Se derogan todas las disposiciones administrativas anteriores que se opongan a la aplicación del presente Reglamento.

Artículo Tercero.- En lo no previsto en éste Reglamento, se aplicará supletoriamente la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato.

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

Dado en la Presidencia del Municipio de Romita, Guanajuato, a los 28 días del mes de Agosto de 2008 dos mil ocho.

Lic. Felipe Durán Muñoz
Presidente Municipal

Profr. Sergio Rea Torres
Secretario del H. Ayuntamiento

(Rúbricas)

NOTA: Se adicionó la fracción XXVII al artículo 3 y así como el artículo 59 bis al Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Romita, Guanajuato, mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 144, Segunda Parte, de fecha 08 de septiembre de 2009.