



Periódico Oficial

GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN



Monterrey, Nuevo León - Viernes - 27 de Febrero de 2026

— 2 0 2 6 —

NUEVO LEÓN

PRIMER LUGAR EN TODO



Índice

Sección Tercera

 AYUNTAMIENTOS

Publicaciones ordinarias: **Lunes, Miércoles y Viernes**

Sumario



AYUNTAMIENTOS.

■ R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN.

ACUERDOS DE LA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 2026

SE APRUEBA LA DESIGNACIÓN Y NOMBRAMIENTO DEL TITULAR DEL
ÁREA ENCARGADA DE LA PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE DEL
MUNICIPIO DE JUÁREZ, N.L. 3-4

SE APRUEBA LA CONSULTA CIUDADANA PÚBLICA DE LA REFORMA AL
REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ,
N.L. 5-7

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE
JUÁREZ, N.L. 8-164

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, N.L. 165-276

REGLAMENTO POR EL QUE SE CREA EL CONSEJO CONSULTIVO DE
DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, N.L. 277-284

■ R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LOS ALDAMAS, NUEVO LEÓN.

INFORMA DE AVANCE DE GESTIÓN FINANCIERA CORRESPONDIENTE AL
CUARTO TRIMESTRE DEL 2025. 285-344



Periódico Oficial

GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN





EL MTRO. FÉLIX GUADALUPE ARRATIA CRUZ, EL C. AMÉRICO GARZA SALINAS Y LA C. MARLEN HERNÁNDEZ BRAVO, PRESIDENTE MUNICIPAL, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Y SÍNDICA SEGUNDA, RESPECTIVAMENTE, DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 34 FRACCIÓN I, 35 INCISO A) FRACCIÓN XII, 37, 64, 65 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN EN RELACIÓN CON LO ESTABLECIDO EN LOS DIVERSOS 11, 77, 79 FRACCIÓN VI, Y DEMÁS RELATIVOS DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO, HACEMOS SABER:

Que el Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, en la Cuadragésima Tercera Sesión de Cabildo, con carácter de Ordinaria, acta número 43-cuadragésima tercera de fecha 16-dieciséis de febrero de 2026-dos mil veintiséis, tuvo a bien aprobar, autorizar y expedir, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115, fracciones I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 165 y 166 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en relación con los artículos 33 fracción I inciso b) y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León vigente, así como en lo establecido en los diversos 2, 4, 5 y demás relativos del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, el siguiente:

ACUERDO NO. 05

CON DIECISIETE VOTOS A FAVOR Y UNA ABSTENCIÓN, POR MAYORÍA, EL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, APRUEBA EL ACUERDO PRIMERO RELATIVO A LA DESIGNACIÓN Y NOMBRAMIENTO DEL C. EDUARDO ALEJANDRO RANGEL RODRÍGUEZ COMO TITULAR DEL ÁREA ENCARGADA DE LA PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN; SIENDO APROBADOS CON DIECIOCHO VOTOS, POR UNANIMIDAD, LOS ACUERDOS SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO; EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

PRIMERO. POR MAYORÍA, SE APRUEBA la designación y nombramiento del C. EDUARDO ALEJANDRO RANGEL RODRÍGUEZ como TITULAR DEL ÁREA ENCARGADA DE LA PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, para efectos de promover, fomentar y vigilar el cumplimiento de las leyes de carácter federal y estatal, los reglamentos municipales correspondientes y las Normas Oficiales Federales y Estatales en materia ambiental.

SEGUNDO. El presente nombramiento entrará en vigor una vez tomada la protesta de Ley.

TERCERO. Remítanse los presentes acuerdos a la Dirección de Recursos Humanos adscrita a la Secretaría de Administración y Gobierno Abierto, para conocimiento y efectos.

CUARTO. Publíquense los presentes acuerdos de conformidad a lo establecido en el artículo 64 de



AYUNTAMIENTO
JÓQUÉZ, NUEVO LEÓN

la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, a fin de que surtan los efectos legales a que haya lugar.

ATENTAMENTE
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO, ES LA PAZ"
JUÁREZ, NUEVO LEÓN A 20 DE FEBRERO DE 2026

MTRO. FÉLIX GUADALUPE ARRATIA CRUZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. AMÉRICO GARZA SALINAS
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C. MARLEN HERNÁNDEZ BRAVO
SÍNDICA SEGUNDA





EL MTRO. FÉLIX GUADALUPE ARRATIA CRUZ, EL C. AMÉRICO GARZA SALINAS Y LA C. MARLEN HERNÁNDEZ BRAVO, PRESIDENTE MUNICIPAL, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Y SÍNDICA SEGUNDA, RESPECTIVAMENTE, DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 34 FRACCIÓN I, 35 INCISO A) FRACCIÓN XII, 37, 64, 65 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN EN RELACIÓN CON LO ESTABLECIDO EN LOS DIVERSOS 11, 77, 79 FRACCIÓN VI, Y DEMÁS RELATIVOS DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO, HACEMOS SABER:

Que el Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, en la Cuadragésima Tercera Sesión de Cabildo, con carácter de Ordinaria, acta número 43-cuadragésima tercera de fecha 16-dieciséis de febrero de 2026-dos mil veintiséis, tuvo a bien aprobar, autorizar y expedir, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115, fracciones I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 165 y 166 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en relación con los artículos 33 fracción I inciso b) y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León vigente, así como en lo establecido en los diversos 2, 4, 5 y demás relativos del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, el siguiente:

ACUERDO NO. 06

CON DIECIOCHO VOTOS A FAVOR, POR UNANIMIDAD, EL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 36, FRACCIONES III, V, VII Y XI, 37, FRACCIÓN III, INCISOS B), C) Y H), 38, 40, FRACCIÓN I, Y 42 DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN; 20, 22, 25, FRACCIÓN I, INCISOS A), B), C) Y M), 27 Y 28 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN; APRUEBA Y AUTORIZA EL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO, REGLAMENTACIÓN Y MEJORA REGULATORIA, RESPECTO A LA APROBACIÓN DE LA CONSULTA CIUDADANA PÚBLICA DE LA REFORMA AL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

PRIMERO. Se autoriza llevar a cabo la Consulta Ciudadana Pública para la **REFORMA AL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**, descrita en el Considerando **SEXTO** del presente dictamen, por un plazo de 15 días hábiles, contados a partir de la publicación a que refiere el Considerando **SÉPTIMO** del presente Dictamen en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que realice las gestiones correspondientes a la preparación y realización de la consulta ciudadana pública mencionada en el acuerdo **PRIMERO**.

TERCERO. Publíquense los presentes acuerdos, y la **INICIATIVA** objeto del presente Dictamen, en la Gaceta Municipal y en la Página Oficial de Internet del Municipio.

CUARTO. Publíquese el aviso sobre el inicio de la consulta pública antes señalada en el Periódico Oficial del Estado; así como en dos periódicos de la localidad por 2 días consecutivos; difúndase en la Gaceta Municipal





y en la Página Oficial de Internet del Municipio.

“AVISO SOBRE EL INICIO DE LA CONSULTA CIUDADANA PÚBLICA”

El Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Nuevo León, convoca a especialistas, arquitectos, ingenieros, académicos e investigadores, legisladores, instituciones públicas y privadas, servidores públicos, trabajadores y a la comunidad en general, interesados en participar con sus opiniones, propuestas y planteamientos respecto al **PROYECTO DE INICIATIVA PARA LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN** en los siguientes términos:

- I. **Objeto:** La presente iniciativa de reformas al **REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**, resulta jurídicamente procedente y socialmente necesario a efecto de fortalecer las atribuciones preventivas de la autoridad municipal, actualizar las disposiciones en materia de tránsito como parte integral de la seguridad ciudadana, e incorporar principios de prevención, protección de derechos humanos y reducción de riesgos, contribuyendo así a garantizar el derecho de las personas a una movilidad segura, a la integridad personal y a la paz social

Así mismo, adecuarlo conforme al DECRETO NÚMERO 134. Emitido por el C. Gobernador del Estado Dr. Samuel Alejandro García Sepúlveda, mediante el cual señala que SE REFORMAN LAS FRACCIONES XIII Y XIV DEL ARTÍCULO 68 BIS 1 Y SE ADICIONA UNA FRACCIÓN I BIS AL ARTÍCULO 8 Y UNA FRACCIÓN XV AL ARTÍCULO 68 BIS 1, TODOS DE LA LEY DE MOVILIDAD SOSTENIBLE, DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD VIAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, reformas que dotarán a las autoridades de viales de un marco normativo eficaz que favorezca la prevención de hechos de tránsito, la disminución de riesgos y la protección efectiva de la vida y la integridad de la población.

- II. **Requisitos:** En el proceso de la presente consulta ciudadana pública sólo podrán participar los ciudadanos de Juárez, Nuevo León, que cuenten con credencial para votar vigente para los procesos electorales.
- III. **Período de la consulta:** 15 días hábiles a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

El proyecto estará a disposición de los interesados en las oficinas de la Dirección de Gobierno y Asuntos Políticos de la Secretaría del Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, situada en la planta alta del Palacio Municipal, en la calle Zaragoza sin número, Zona Centro de Juárez, Nuevo León, en el horario de las 09:00 a las 16:00 horas. Asimismo, estará disponible en la Página Oficial de internet: <https://juarez-nl.gob.mx/v2/>.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE COAHUILA

Las opiniones, propuestas y/o planteamientos deberán ser dirigidas a la Presidenta de la Comisión de Gobierno, Reglamentación y Mejora Regulatoria del Ayuntamiento y presentadas en la Secretaría del Ayuntamiento, en la dirección descrita en el párrafo anterior, las cuales deberán estar fundamentadas y contener nombre, domicilio, teléfono y firma del proponente.

ATENTAMENTE
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO, ES LA PAZ"
JUÁREZ, NUEVO LEÓN, A 20 DE FEBRERO DE 2026

MTRO. FÉLIX GUADALUPE ARRATIA CRUZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. AMÉRICO GARZA SALINAS
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C. MARLEN HERNÁNDEZ BRAVO
SÍNDICA SEGUNDA





EL MTRO. FÉLIX GUADALUPE ARRATIA CRUZ, EL C. AMÉRICO GARZA SALINAS Y LA C. MARLEN HERNÁNDEZ BRAVO, PRESIDENTE MUNICIPAL, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Y SÍNDICA SEGUNDA, RESPECTIVAMENTE, DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 34 FRACCIÓN I, 35 INCISO A) FRACCIÓN XII, 37, 64, 65 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN EN RELACIÓN CON LO ESTABLECIDO EN LOS DIVERSOS 11, 77, 79 FRACCIÓN VI, Y DEMÁS RELATIVOS DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO, HACEMOS SABER:

Que el Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, en la Cuadragésima Tercera Sesión de Cabildo, con carácter de Ordinaria, acta número 43-cuadragésima tercera de fecha 16-dieciséis de febrero de 2026-dos mil veintiséis, tuvo a bien aprobar, autorizar y expedir, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115, fracciones I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 165 y 166 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en relación con los artículos 33 fracción I inciso b) y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León vigente, así como en lo establecido en los diversos 2, 4, 5 y demás relativos del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, el siguiente:

ACUERDO NO. 07

CON DIECIOCHO VOTOS A FAVOR, POR UNANIMIDAD, EL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 165, 166 Y 181 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, 222 Y 227 DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN; APRUEBA Y AUTORIZA EL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO, REGLAMENTACIÓN Y MEJORA REGULATORIA, RESPECTO A LA EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN. EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

PRIMERO. Se EXPIDE el REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, en los términos establecidos en el considerando QUINTO del presente dictamen.

SEGUNDO. PUBLÍQUESE el reglamento que se expide y los transitorios correspondientes, referidos en el acuerdo anterior, en los términos establecidos en el considerando QUINTO del presente dictamen, en el Periódico Oficial del Estado, en la Gaceta Municipal y en la Página Oficial de Internet del Municipio.

TERCERO. PUBLÍQUESE el Dictamen de Análisis de Impacto Regulatorio, descrito en el Antecedente TERCERO del presente Dictamen, en la Gaceta Municipal y en la Página Oficial de Internet del municipio.

CONSIDERANDO QUINTO. La EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN. EL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, es la que a continuación se transcribe:





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

ÚNICO. SE EXPIDE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

TÍTULO PRIMERO.
DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I.
OBJETO.

Artículo 1. Las disposiciones de este Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. Regular los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el territorio del Municipio de Juárez, Nuevo León, mediante la aplicación y observancia de las normas de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente, de este Reglamento y demás ordenamientos legales y reglamentarios relacionados con la materia del desarrollo urbano, a fin de mejorar el nivel y calidad de vida de los asentamientos humanos ubicados en el Municipio de Juárez, Nuevo León;
- II. Regular las atribuciones de las diversas autoridades competentes en la aplicación de las normas de la Ley, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente, y los que se deriven de éste, de este Reglamento y demás ordenamientos legales y reglamentarios relacionados con la materia del desarrollo urbano;
- III. Establecer los lineamientos o restricciones de orden urbanístico a los que se habrán de sujetar quienes pretendan realizar las acciones urbanas que regula la Ley y este Reglamento;
- IV. Establecer, en adición a lo que dispone la Ley, los requisitos, la intervención de profesionistas o especialistas en la materia, y los procedimientos para la expedición de las licencias o autorizaciones requeridas para la realización de las acciones urbanas a que se refiere la Ley y este Reglamento;
- V. Regular las normas para la integración y funcionamiento del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda, en los términos de la Ley;
- VI. Regular el procedimiento de inspección y vigilancia de las normas de este Reglamento y establecer las medidas de seguridad para resguardar la seguridad e integridad de las personas y sus bienes, así como las infracciones y sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de este Reglamento;

Artículo 2. En la aplicación de las disposiciones de este Reglamento, en la formulación y aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, o parciales que de éstos se deriven vigentes, se respetarán los principios de política pública de derecho a la ciudad; equidad e inclusión; derecho a la propiedad urbana; coherencia y racionalidad; participación democrática y transparencia; productividad y eficiencia; protección y progresividad del espacio público; resiliencia, seguridad urbana y riesgos; sustentabilidad ambiental; así como el de accesibilidad y movilidad urbana establecidos en la Ley.





CAPÍTULO II. CONCEPTOS.

Artículo 3. En la interpretación y aplicación de las normas del presente Reglamento se estará a lo establecido en los conceptos que se expresan en la Ley, así como a los siguientes:

- I. **Accesibilidad Universal:** Las medidas pertinentes o la combinación de los elementos constructivos y operativos que permiten y aseguran a las personas con discapacidad el acceso, desplazamiento, la salida, la orientación y la comunicación; con seguridad, autonomía y en igualdad de condiciones con las demás; al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales;
- II. **Acción urbanística:** actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables y áreas rurales, tales como: subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos.
- III. **Acciones de crecimiento:** Es el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en un uso o destinos específicos, así como los cambios en la utilización de áreas, lotes o predios, las acciones de urbanización, construcción y edificación;
- IV. **Acciones de conservación:** La acción que tiene por objeto mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de las zonas urbanas de los centros de población, incluyendo sus valores arqueológicos, históricos y culturales, preservar la cultura y la forma de vida de las zonas o distritos que se determinen en el Plan;
- V. **Acciones de consolidación:** Acciones dirigidas a fortalecer las zonas urbanas existentes con los elementos de infraestructura y equipamiento que sean necesarios para lograr el equilibrio en la vida urbana;
- VI. **Acciones de mejoramiento:** Las acciones dirigidas a reordenar, renovar, rehabilitarlos y/o proteger las zonas deterioradas física o funcionalmente, o en aquellas de incipiente desarrollo o subutilizadas del territorio municipal o de un centro de población; así como la regularización de los asentamientos humanos;
- VII. **Aceras:** Son los componentes de las vías, ubicadas entre el arroyo vehicular y los límites de propiedad, destinadas a la circulación de peatones, con o sin desnivel respecto al del arroyo vehicular. Se conforman por la franja de peatonal, franja de servicio y cordón;



- VIII. **Alineamiento:** Delimitación señalada gráficamente sobre el plano correspondiente de un lote o predio, que indica la superficie de terreno necesaria para el alojamiento futuro de instalaciones, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que está obligado a dejar libre de construcción el propietario o poseedor del lote o predio;
- IX. **Alineamiento Vial:** Espacio de la vía pública establecida mediante una autorización de conformidad con el Plan, que determina el límite actual o futuro de los lotes o predios colindantes, respecto a una vía pública.
- X. **Altura:** En una edificación, es la medida vertical desde cualquier rasante del suelo natural, medida en cada punto de desplante de la construcción, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo de la edificación. En una barda o instalación, será la medida vertical desde cualquier punto de su desplante, a partir del nivel de terreno natural, hasta su punto más alto.
- XI. **Ampliación de edificación:** El incremento de metros cuadrados de construcción de una edificación, ya sea con losa, lámina u otro material que cubra un área de un lote, predio o unidad de propiedad privativa;
- XII. **Árbol:** Cualquier especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro en su sección transversal superior a los 5 cm – cinco centímetros, medido a una altura de 1.20 m – un metro veinte centímetros sobre el nivel del suelo;
- XIII. **Arbusto:** Aquellas especies vegetales perenne de tronco leñoso con alturas menores a 2m - dos metros;
- XIV. **Área comercial o no habitacional:** Es el área de una edificación, lote, predio o unidad de propiedad privativa que se utiliza para realizar usos, funciones, actividades o aprovechamientos diversos al uso habitacional.
- XV. **Áreas Verdes:** Superficie de terreno de uso público dentro del área urbana o en su periferia, susceptible de absorción, que puede estar provista de vegetación, jardines, arboledas, y en algunos casos de edificaciones de equipamiento o infraestructura de carácter público complementarias;
- XVI. **Área natural protegida:** Son las áreas que se decreten como áreas naturales protegidas por los gobiernos federal o estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias. El área natural protegida se considera como área no urbanizable.
- XVII. **Área urbana o urbanizada:** Superficie de suelo destinada a un uso, destino, giro o función de acuerdo con el Plan y los Planes o Programas Parciales, ya sea para habitación, producción, comercio o servicio, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que, aun no estando edificadas, han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente.
- XVIII. **Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano:** Superficie de suelo en estado natural, fuera del perímetro del área urbanizada, que, por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal, a través del Plan, la determina como reserva para el futuro crecimiento del centro de población.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- XIX. **Área no urbanizable:** Superficie de suelo en estado natural y que la Autoridad determina, de conformidad con la Ley, el Plan y reglamentos correspondientes, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico.
- XX. **Arroyo vial o calzada:** Es el espacio que existe entre dos aceras o banquetas de una vía pública o privada, o entre una acera y el camellón o separador físico, que sirve para carriles de circulación vehicular motorizada, de ciclistas, de tracción animal, entre otros;
- XXI. **Autoclasificación:** Determinación que realiza el solicitante respecto del tipo de trámite que pretende gestionar de los que se efectúen por medios de comunicación electrónica;
- XXII. **Ayuntamiento:** El Republicano Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Nuevo León;
- XXIII. **Banqueta:** También conocida como vía peatonal, son franjas pavimentadas destinadas exclusivamente al tránsito de las personas cuya función es el de conectar a los predios y edificaciones colindantes, así como las calles o aceras.
- XXIV. **Barda:** Obra, construcción o material que sirve para encerrar un área o delimitar físicamente un predio, lote o unidad de propiedad privativa, en una o más de sus colindancias, no tiene como función el soportar cargas o presiones, más que las de su propio peso;
- XXV. **Cajón de estacionamiento:** Es el espacio designado especialmente para la colocación temporal de los vehículos, ya sea que éste se encuentre en la vía pública, en el área previamente designada del arroyo de circulación vehicular, o dentro de un predio, lote, unidad de propiedad privativa o de edificación;
- XXVI. **Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV):** Lineamiento urbanístico que determina una porción de la superficie total de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano, o de cualquier material impermeable que la cubra, y la cual se expresará convertida en un porcentaje del total de la superficie del predio.

$$\% \text{ CAAV} = \frac{\text{superficie libre (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$

- XXVII. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el factor, expresado en porcentaje, que, multiplicado por la superficie total de un lote o predio, determina la máxima superficie construible de desplante en o sobre la superficie del predio.

$$\% \text{ COS} = \frac{\text{superficie de desplante (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$

- XXVIII. **Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS):** Es el factor que, multiplicado por la superficie total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta.



$$\% \text{ CUS} = \frac{\text{superficie de construcción (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}}$$

- XXIX. **Comisión:** Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura del Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, o cualquier otra que la sustituya, que tiene como atribución, entre otras, la de conocer de los asuntos en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- XXX. **Consejo Municipal:** El Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano del Municipio de Juárez, Nuevo León, órgano auxiliar de participación ciudadana y conformación plural que, mediante la consulta, opinión y deliberaciones de sus integrantes, colaboran con el Ayuntamiento en la formulación de los programas de desarrollo urbano de nivel municipal, en la expedición o modificación de los reglamentos municipales y en las decisiones de política pública en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- XXXI. **Contaminación Visual:** Desorden producido, entre otros factores, por desperdicios en áreas públicas, incluyendo el mal manejo de grabados en edificios, casas, etcétera, anuncios publicitarios en número excesivo o mal colocados que obstruyen la visibilidad o que alteran la fisonomía de la arquitectura urbana o la naturaleza y que, por consecuencia de ello, ocasionen molestias, distracciones o prejuicios a la comunidad;
- XXXII. **Corredor Comercial:** Zona limitada por los predios, lotes o unidades de propiedad privativa, que dan frente a una vía pública en los que el Plan vigente permite de forma predominante los usos del suelo comerciales, servicios, así como el habitacional de alta densidad como uso complementario o compatible;
- XXXIII. **Corredor Urbano Industrial (CI):** Se permiten usos y destinos donde la función predominante sea la industria y las funciones complementarias, compatibles y condicionadas sean el comercio y los servicios.
- XXXIV. **Cubierta o Capa Vegetal:** Conjunto de elementos naturales que cubren o pueblan determinada área terrestre, en el que se contiene la mayor parte de la actividad orgánica, que impide o retarda la erosión del suelo;
- XXXV. **Cuota:** El equivalente al importe en moneda nacional de una Unidad de Medida y Actualización vigente al imponerse una sanción de multa o al realizarse el pago de derechos municipales;
- XXXVI. **Demolición:** El desmontaje, derribo o destrucción total o parcial de una edificación o construcción, cualquiera que sea su fin o motivo que la origine.
- XXXVII. **Densidad Habitacional:** Cantidad de viviendas por hectárea en una zona determinada.
- XXXVIII. **Densidad habitacional bruta:** La que indica la cantidad máxima de viviendas por hectárea, señalada en el Plan o en este Reglamento, para las áreas urbanizables o zonas de reserva de crecimiento urbano. Se obtiene de la operación matemática de dividir la cantidad máxima de viviendas permitidas por hectárea entre el área total del lote o predio de que se trate;





- XXXIX. **Densidad habitacional neta:** El lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda en las zonas distintas a la habitacional unifamiliar. Esta densidad es la que se establece para las áreas urbanas o urbanizadas en el Plan, los Planes o Programas Parciales o en este Reglamento;
- XL. **Densidad de población bruta:** La que indica el número de habitantes en una hectárea. Se calcula multiplicando el número de habitantes por vivienda por la densidad habitacional bruta, las unidades son habitantes por hectárea;
- XLI. **Desarrollo Urbano:** Es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- XLII. **Destinos de suelo:** Los fines públicos a los que se prevea dedicar determinadas zonas o predios del municipio;
- XLIII. **Dirección General:** Dirección General de Inspección y Vigilancia
- XLIV. **Fraccionamiento:** Toda división de predios en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de estos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva, según lo exija la Ley para cada tipo de fraccionamiento;
- XLV. **Frente de lote, predio o unidad de propiedad privativa:** Toda aquella colindancia de un predio, lote o unidad de propiedad privativa con una vía pública o privada, o servidumbre de paso, y descrito con ese carácter en la información proporcionada por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León o en la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal;
- XLVI. **Función(es) o giro(s):** Es la actividad, aprovechamiento o función específica que se permite, condiciona o prohíbe en la Matriz de Compatibilidad del Plan para un lote, predio o edificación; así como la actividad, aprovechamiento o función específica para los cuales se expresa que se utilizará la edificación de la que se solicita la expedición de la licencia de construcción;
- XLVII. **Fusión:** Es la unión en un solo lote de dos o más lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes, propiedad de la misma persona.
- XLVIII. **Industria:** Es la edificación en la cual se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o semiprocesados, en artículos cualitativamente diferentes. Esta se puede clasificar en: ligera, mediana, pesada, contaminante, inocua, molesta, y peligrosa;
- XLIX. **Ley:** La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, o cualquier otra que la abrogue;
- L. **Licencia:** Es el acto administrativo, expedido por la autoridad competente, mediante el cual se autoriza a una persona física o moral determinada, para utilizar un lote, predio,





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

unidad de propiedad privativa, edificación o inmueble, o realizar construcciones, obras o instalaciones, y además se le precisan los derechos y obligaciones específicas, que deberán cumplirse o ejercerse en el plazo o término que se establezca en la resolución o documento correspondiente;

- LI. **Lote:** Es la superficie de tierra o suelo que tiene en propiedad o posesión una o más personas físicas(s) o moral(es), ya sea que se derive o no de una subdivisión, fraccionamiento, relotificación, parcelación o cualquier desarrollo; cuyas colindancias y superficies generalmente están descritas en el documento o título jurídico mediante el cual se acredita la propiedad o posesión, y que puede acceder a él a través de una vialidad acreditada por las autoridades competentes.
- LII. **Manzana:** Se denomina a un espacio urbano, conformado por uno o más lotes o unidades de propiedad privativa, delimitada en sus lados o colindancias por vialidades públicas o privadas, en algunos casos por accidentes geográficos importantes, o por otros límites que se determinan al autorizarse el plano del proyecto urbanístico y/o el plano de autorización de ventas, tratándose de fraccionamientos o de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, o bien son determinados por la autoridad catastral competente;
- LIII. **Matriz de Compatibilidad:** Documento en el cual se especifica, en relación con la zonificación, los usos de suelo permitidos, condicionados o prohibidos según su utilización, así como la descripción de condicionantes aplicables a cada caso y otros datos normativos
- LIV. **Multifamiliar Horizontal:** Es el lote, predio o unidad de propiedad privativa en el que se permite el uso de suelo habitacional multifamiliar o existen o se permite edificar más de una vivienda o departamento con forma o estructura horizontal;
- LV. **Multifamiliar Vertical:** Es el lote, predio o unidad de propiedad privativa en el que se permite el uso de suelo habitacional multifamiliar o existen o se permite edificar más de una vivienda o departamento una sobre otra o con forma o estructura vertical;
- LVI. **Multifamiliar mixto:** Es el lote, predio o unidad de propiedad privativa en el que se permite el uso de suelo habitacional multifamiliar o existen o se permite edificar más de una vivienda o departamento con forma o estructura horizontal y vertical;
- LVII. **Municipio:** El Municipio de Juárez, Nuevo León, así como el territorio que lo comprende;
- LVIII. **Muro de Contención:** Construcción o estructura cuya función es la de retener cualquier otra carga y presiones de materiales y evitar el movimiento de estratos de suelo y su erosión, y en ocasiones delimitar las colindancias de un lote, predio o unidad de propiedad privativa;
- LIX. **Nivel de edificación:** Se refiere al espacio de una edificación que existe entre el punto superior de un firme o losa y el nivel superior de la losa ascendente inmediata, y que se definen o toman en cuenta para las construcciones como resultado del empleo de las normas de control de edificación en una determinada área urbana;





- LX. **Nivel de terreno natural:** Cota topográfica o altura en un punto del terreno en su estado natural antes de sufrir una transformación debida a la intervención humana. Para los lotes ubicados en fraccionamiento, en primer término, se tomará en cuenta la cota topográfica o altura en el punto del terreno en el estado en que se muestre o encuentre al momento de la autorización de ventas del fraccionamiento, excepto que no exista documento que acredite la topografía original del terreno;
- LXI. **Nomenclatura:** Nombres oficiales de los sitios, calles, avenidas y demás vías públicas del municipio;
- LXII. **Normas Oficiales Mexicanas:** Son las regulaciones científico - técnicas expedidas por las Dependencias de la Administración Pública Federal, que contienen la información, requisitos, especificaciones, procedimientos, metodología o límites permisibles que deberán de cumplirse en el desarrollo de actividades, usos y destino de mercancías, para evitar riesgos a la población, a los animales y al medio ambiente, o por otra causa;
- LXIII. **Normas Técnicas Estatales:** Son las regulaciones técnicas que expide la Autoridad Estatal competente en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y que expresan la información, requisitos, especificaciones, procedimientos o metodología que debe utilizarse para la determinadas obras, peritajes o estudios;
- LXIV. **Número Oficial:** El número que la Secretaría asigna por escrito a un predio, lote o edificación conforme a lo dispuesto por este Reglamento. Debe estar firmada por la autoridad competente, ya sea por disposición de este Reglamento, o por quien el titular, en forma expresa, haya delegado esta facultad;
- LXV. **Ochavo o radio de giro:** Recorte de una esquina de un lote, unidad de propiedad privativa o predio de una manzana, o habilitación del arroyo vial y aceras en las intersecciones de las vialidades públicas o privadas, que tiene como objeto facilitar la visión y las maniobras de conducción vehicular en las referidas intersecciones viales, así como dar una adecuada y segura accesibilidad a los peatones en el cruce del área del arroyo vial o calzada;
- LXVI. **Ordenamiento territorial:** Se refiere a la política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.
- LXVII. **Parcelación urbana:** Partición de un predio que se ubica dentro del área urbanizable del Municipio, atendiendo a la zonificación primaria del Plan, que es susceptible de incorporarse al área urbana.
- LXVIII. **Parcelación rústica:** Es la partición de un predio que se encuentra fuera del área urbanizable, según la zonificación primaria del Plan.
- LXIX. **Pendiente natural:** La inclinación del suelo o terreno en su estado natural o en breña, presentada en su topografía original, medida en porcentaje de variación de desnivel o altura, antes de sufrir una transformación debido a la intervención humana;





- LXX. **Plan:** Plan Municipal de Desarrollo Regional y Urbano de Juárez; Nuevo León, incluyendo su Matriz de Compatibilidad, sus gráficas, planos, tablas y demás anexos, o el que los sustituya.
- LXXI. **Predio:** Superficie de terreno ubicado en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, y en cualquier otra área diversa a la urbana;
- LXXII. **Rasantes:** Línea que define el desmonte o terraplén de una obra, designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de dicha obra, vialidad o camino. En la sección transversal estará representada por puntos con una cota de nivel;
- LXXIII. **Registro Público de la Propiedad:** La Dirección General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- LXXIV. **Reglamento:** El presente Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Juárez, Nuevo León;
- LXXV. **Reglamento de Aceras:** el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Juárez, Nuevo León o cualquiera que lo sustituya.
- LXXVI. **Reglamento de Anuncios:** el Reglamento de Anuncios del Municipio de Juárez, Nuevo León o aquel que lo sustituya, incluyendo su texto, gráficos y anexos.
- LXXVII. **Reglamento de Construcción:** el Reglamento de Construcción del Municipio de Juárez, Nuevo León o cualquiera que lo sustituya.
- LXXVIII. **Reglamento de Protección Ambiental:** el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Juárez, Nuevo León, o cualquiera que lo sustituya.
- LXXIX. **Relotificación:** Acto administrativo mediante el cual dos o más lotes, unidades de propiedad privativa o predios contiguos, de un fraccionamiento, conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o área urbanizada, según la zonificación primaria del Plan, se modifican en sus dimensiones y/o colindancias.
- LXXX. **Regularización:** Acto administrativo mediante el cual la Secretaría, expide la licencia o autorización para la legalización de una situación preexistente. No implica únicamente a una construcción;
- LXXXI. **Remetimiento:** Lineamiento urbanístico mediante el cual se determina la franja mínima perimetral de terreno que deberá quedar libre de edificación en un lote, unidad de propiedad privativa o predio, contado a partir del límite de colindancia del inmueble. Este podrá ser frontal, lateral o posterior, según se indique en este Reglamento, y tiene como finalidad que se cuente con espacios para la circulación, ventilación o iluminación;
- LXXXII. **Riesgo Geológico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por las acciones y movimientos de la corteza terrestre, por sismos, inestabilidad de laderas, hundimientos, subsidencias y grietas;





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- LXXXIII. **Riesgo Hidrometeorológico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por la acción de los agentes atmosféricos, como ciclones, lluvias extremas, entre otras;
- LXXXIV. **Secretaría:** La Secretaría de Competitividad Territorial y Económica del Municipio de Juárez, Nuevo León;
- LXXXV. **Solicitante:** Persona física o moral que realiza peticiones de licencias y/o autorizaciones de una o más de las acciones urbanas que regula la Ley y este Reglamento, que le permita el aprovechamiento de un bien inmueble en específico, o una parte de él;
- LXXXVI. **Unidad de propiedad privativa:** es la superficie de suelo o terreno o parte de una edificación, ya sea departamento, casa, local, área o nave y los elementos anexos que le correspondan, respecto de los cuales el condómino tiene un derecho de propiedad exclusivo, que se deriva de la autorización de un régimen de propiedad en condominio, ya sea horizontal, vertical o mixto; y cuyas colindancias y superficie generalmente están descritas en el plano oficial autorizado conjuntamente con la acción urbanística antes citada, o bien en el documento o título jurídico mediante el cual se acredita la propiedad o posesión, y que puede accederse a él mediante una vía pública y una vialidad privada (área vial común).
- LXXXVII. **Urbanización:** Es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un Centro de Población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades;
- LXXXVIII. **Urbanización inmediata:** Es aquella en donde las obras de urbanización de un fraccionamiento o de un asentamiento humano regularizado deberán ejecutarse en su totalidad dentro del plazo que técnicamente resulte necesario, contado a partir de la fecha de su autorización, garantizando que su terminación definitiva se realice de manera continua y sin etapas progresivas.
- LXXXIX. **Urbanización Progresiva:** Es aquella en donde las obras de urbanización de un fraccionamiento o de un asentamiento humano regularizado se ejecutarán progresivamente y su terminación definitiva se realiza por etapas u obras de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos de los adquirentes de los lotes o beneficiarios, sin que excedan de 10 – diez años;
- XC. **Uso de edificación:** El giro, aprovechamiento, función, uso específico o utilización, o el fin particular que se le da o puede darse a una edificación o parte de ella o a una instalación, tratándose de un aprovechamiento diverso al de habitacional unifamiliar, se requerirá previamente de obtener la respectiva licencia;
- XCI. **Uso de suelo:** Los fines particulares a que se dedica o aprovecha un lote, unidad de propiedad privativa o predio de un centro de población o asentamiento humano;
- XCII. **Uso de suelo complementario:** Son aquellos que por su condición son aceptables e incluso favorables al uso general de la zona;
- XCIII. **Uso de suelo condicionado:** Son aquellos que pueden crear conflicto a la zona, sin embargo, a través de estudios más especializados pueden asegurar que el conflicto sea



inexistente o con ciertas modificaciones el uso o destino es aplicable, por lo que existiría ningún problema de compatibilidad;

- XCIV. **Uso de suelo permitido:** Los usos que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen al menos 51% del área vendible, descontando vialidades y áreas de dominio público. Cuando algunas zonas existan más de dos usos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso de mayor porcentaje;
- XCV. **Uso de suelo prohibido:** Los usos que, por sus características, se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.
- XCVI. **Usuario:** La persona física o moral que utiliza o aprovecha un lote, unidad de propiedad privativa, predio y/o una edificación o instalación, en forma total o parcial, bajo cualquier título jurídico;
- XCVII. **Ventanilla Única de Trámites:** Oficina municipal en donde se conjuntan las acciones efectuadas por la Secretaría y cualquier otra autorización de la competencia de la Secretaría, a que se refiere el presente Reglamento.
- XCVIII. **Vivienda:** Edificación o construcción destinada al uso habitacional;
- XCIX. **Vivienda Unifamiliar:** Se trata de una edificación habilitada predominantemente para el alojamiento permanente de personas, a razón de una familia por lote, unidad de propiedad privativa o predio. El espacio interior está dividido en las áreas: social, íntima y de servicio;
- C. **Vivienda Multifamiliar:** Edificación habilitada predominantemente para el alojamiento permanente de personas donde pueden habitar dos o más familias en el mismo lote, predio o unidad de propiedad privativa, por su estructura puede ser horizontal o vertical;
- CI. **Vivienda multifamiliar de uso mixto:** Aquella edificación en la que se permite su aprovechamiento para vivienda multifamiliar en conjunto con espacios o áreas para uso de comercios y servicios compatibles;
- CII. **Zona Comercial:** El área precisamente delimitada en el Plan que integran un conjunto de lotes, unidades de propiedad privativa o predios, en los que se permiten determinados usos del suelo predominantes comerciales y/o servicios, y los usos de suelo habitacional multifamiliar, habitacional multifamiliar mixto o habitacional unifamiliar como complementarios o compatibles;
- CIII. **Zona Industrial:** El área precisamente delimitada en el Plan que integran a un conjunto de lotes, unidades de propiedad privativa o predios en el que se permite el uso de suelo industrial como predominante, y los usos de suelo de comercio y/o servicios como complementarios o compatibles el uso habitacional como condicionado.





CAPÍTULO III. AUTORIDADES COMPETENTES.

Artículo 4. Son autoridades competentes para la aplicación del presente Reglamento, los Titulares y el personal administrativo y operativo de las siguientes dependencias, órganos y unidades:

- I. El Ayuntamiento
- II. El presidente Municipal;
- III. La Secretaría de Competitividad Territorial y Económica;
- IV. La Dirección General de Inspección y Vigilancia; y
- V. Las demás que tengan expresamente una competencia en este Reglamento.

Artículo 5. El Ayuntamiento, en la aplicación de este Reglamento, además de las atribuciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Nuevo León, la Ley, y otras leyes federales o estatales, tiene las atribuciones siguientes:

- I. Aprobar, administrar y aplicar el Plan, y los programas parciales que de éstos se deriven, con su respectiva zonificación, en los casos en que no se haya delegado la atribución a la persona titular de la Presidencia Municipal o a la Secretaría, así como en los que resuelvan los recursos administrativos que establece la Ley y este Reglamento;
- II. Aprobar y expedir disposiciones de carácter general, ya sea mediante reforma o adición, a las normas y contenido de este Reglamento, acordar la derogación de algunas de sus normas, o bien su abrogación total por expedirse un nuevo ordenamiento, o bien mediante la expedición de acuerdos independientes y adicionales a las normas del presente Reglamento;
- III. Tramitar y resolver los recursos administrativos previstos en la Ley y en este Reglamento, en el ámbito de su competencia; y
- IV. Las demás que establezca este Reglamento, y demás disposiciones de carácter general que expida en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 6. La persona titular de la Presidencia Municipal, en la aplicación de este Reglamento, además de las atribuciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Nuevo León, la Ley, y otras leyes federales o estatales, tiene las atribuciones siguientes:

- I. Administrar y aplicar el Plan, y los programas parciales que de éstos se deriven, así como en los que resuelvan los recursos administrativos que establece la Ley y este Reglamento;
- II. Promover la participación ciudadana para la integración del Consejo Municipal y en la consulta pública de los programas de desarrollo urbano de nivel municipal;





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- III. Recibir y turnar oportunamente a la Secretaría las opiniones o propuestas que presenten los residentes o interesados respecto al proyecto del programa municipal de desarrollo urbano o de los planes o programas parciales que de este se deriven durante el procedimiento de la consulta pública de los mismos;
- IV. Proponer ante el Ayuntamiento iniciativas de disposiciones de carácter general, ya sea mediante reforma o adición, a las normas y contenido de este Reglamento, la derogación de algunas de sus normas, o bien la abrogación total para expedir un nuevo ordenamiento; y
- V. Las demás que establezca este Reglamento, y demás disposiciones de carácter general que se expidan en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 7. La Secretaría, además de las atribuciones conferidas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública de este Municipio y de las establecidas la Ley, en la aplicación de este Reglamento tiene las atribuciones siguientes:

- I. Administrar, aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones del Plan, y los programas parciales que de éstos se deriven o que no sean competencia expresa del Ayuntamiento;
- II. Formular o realizar, mediante recursos propios o por conducto de terceros, los proyectos del Plan Municipal de Desarrollo Regional y Urbano del Municipio o parciales derivados de éste para su posterior aprobación por el Ayuntamiento;
- III. Realizar todo el procedimiento de consulta pública, incluyendo la solicitud de dictamen de congruencia, para la aprobación de los proyectos de planes o programas de desarrollo urbano;
- IV. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones o propuestas que manifieste la comunidad, respecto a los proyectos del programa municipal de desarrollo urbano del Municipio, o parciales derivados de éste, o sus modificaciones parciales;
- V. Realizar y participar en la integración y funcionamiento del Consejo Municipal.
- VI. Proponer ante el Ayuntamiento iniciativas de disposiciones de carácter general, ya sea mediante reforma o adición, a las normas y contenido de este Reglamento, la derogación de algunas de sus normas, o bien la abrogación total para expedir un nuevo ordenamiento;
- VII. Autorizar o negar, con fundamento en la Ley, Plan o, en su caso, en un programa o programa parcial vigente, en este Reglamento, en los Atlas de Riesgo del Estado o, en su caso, Municipal, y demás disposiciones legales y de carácter general que correspondan, las licencias de uso de suelo, de edificación, así como la de construcción, las solicitudes de autorizaciones para fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, en todas sus etapas que contempla la Ley, subdivisiones, fusiones, parcelaciones, relotificaciones, así como cualquier otro trámite que se indican en la Ley y en este Reglamento;
- VIII. Participar en la formulación, aprobación y aplicación de los Atlas de Riesgo Estatal y Municipal, y en su caso, del Plan de Ordenamiento de la Zona Metropolitana de Monterrey, en los términos de lo dispuesto por la Ley;





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- IX. Solicitar a la dependencia estatal competente en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos, antes de expedir la autorización o la licencia, la opinión o dictamen de las medidas de mitigación, en los casos de proyectos, obras o construcciones que se pretendan realizar en inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto o muy alto, y solicitar también la opinión a la autoridad de protección civil competente.
- X. Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y de las demás de carácter general en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia, que apruebe el Ayuntamiento, previa publicación en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal;
- XI. Autorizar la incorporación o reincorporación a las redes de infraestructura del centro de población de áreas o predios, donde deban ejecutarse obras de urbanización;
- XII. Aprobar, supervisar y, en su caso, acordar la recepción o negativa de recepción de obras de urbanización de los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal;
- XIII. Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas y recursos naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en las resoluciones de las licencias de uso de suelo o de edificación, construcción, autorizaciones de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, y de cualquier otro tipo de obra o construcción que se desarrolle en el Municipio;
- XIV. Tramitar y resolver, los recursos administrativos previstos en la Ley y en este Reglamento, en el ámbito de su competencia;
- XV. Notificar las resoluciones o acuerdos dictados por el titular de la Secretaría o su subordinado con facultades delegadas, dentro de los procedimientos administrativos regulados por la Ley y este Reglamento, así como en el desahogo de recursos administrativos;
- XVI. Participar en la elaboración y ejecución de los programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- XVII. Emitir opinión, a solicitud del Ayuntamiento, en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales o comunales, en las áreas que el Plan señalen como urbanizables o de reservas para el crecimiento urbano, cuando sea necesario o se pretenda que el Municipio ejerza el derecho de preferencia en los casos que establece la Ley y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XVIII. Proveer en la esfera administrativa lo necesario para la observancia de la Ley, de este Reglamento, de las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas Estatales, así como de las disposiciones de carácter general en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes; y
- XIX. Contestar, en el ámbito de su competencia, las demandas de juicio de nulidad, de amparo y los recursos administrativos promovidos contra las resoluciones emitidas por la Secretaría;





- XX. Instrumentar los procedimientos administrativos previstos en la Ley y este Reglamento por presuntas infracciones, y aplicar, en su caso, las sanciones que resulten procedentes conforme a los ordenamientos referidos; y
- XXI. Las demás que establezca este Reglamento, y demás disposiciones de carácter general que se expidan en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y que el Ayuntamiento no se haya reservado la competencia o se le haya atribuido a la persona titular de la Presidencia Municipal.

Para el ejercicio de las atribuciones antes citadas, la persona titular de la Secretaría se auxiliará del personal habilitado expresamente.

Artículo 8. La Dirección General, en la aplicación de este Reglamento, tiene las atribuciones siguientes:

- I. Notificar y realizar las visitas de inspección a los lotes, unidades de propiedad privativa, predios o edificaciones que ordene por escrito el titular de la Secretaría o su subordinado con facultades delegadas para tal acto, cumpliendo con las formalidades que establece la Ley y este Reglamento;
- II. Notificar y, en su caso, ejecutar las resoluciones de medidas de seguridad o de sanciones que imponga u ordene por escrito el titular de la Secretaría;
- III. Recorrer el territorio del Municipio para vigilar, detectar y reportar por escrito a la Secretaría los hechos u omisiones que pudieran constituir infracciones a la Ley o a este Reglamento, a efecto de que se expida la orden de inspección correspondiente;
- IV. Ordenar a los particulares para que retiren materiales de construcción, escombros, tierras u objetos depositados en áreas del dominio público, vías públicas o propiedad del Municipio sin la debida autorización;
- V. Ordenar a los particulares para que se abstengan de continuar con obras, actividades o usos en edificaciones, lotes o predios, mientras no cuenten con la autorización correspondiente;
- VI. Ejercer las demás atribuciones que les confiera la Ley, otras normas legales, este Reglamento y demás disposiciones aplicables en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- VII. Ordenar visitas de inspección a los lotes, unidades de propiedad privativa o predios ubicados en el territorio del Municipio, para vigilar el cumplimiento de la Ley, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas Estatales aplicables y este Reglamento;
- VIII. Aplicar y ejecutar, bajo los lineamientos de la Ley y este Reglamento, las medidas de seguridad que correspondan cuando se advierta riesgo para las personas o sus bienes, con el fin de prevenir daños o lesiones;
- IX. Revocar o dejar sin efectos los actos que hayan ejecutado los inspectores cuando se advierta un error manifiesto o el particular demuestre haber dado cumplimiento previo a lo requerido;





- X. Solicitar el auxilio de la fuerza pública, o gestionar órdenes de cateo ante la autoridad competente, cuando se requiera para la ejecución de visitas de inspección, sanciones o medidas de seguridad, en los términos de la Ley y este Reglamento.

CAPÍTULO IV. OTRAS NORMAS GENERALES.

Artículo 9. En materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano tendrán aplicación preferente las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección Ambiente, las Normas Oficiales Mexicanas, la Ley Agraria, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, Ley de Cambio Climático del Estado de Nuevo León, la Ley, el Plan Metropolitano 2000 – 2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, el Plan, y demás programas que de éstos se deriven; y en lo no previsto en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente tanto el Código Civil del Estado de Nuevo León, como el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, este último para las notificaciones de los actos administrativos, para el ofrecimiento, desahogo y valoración de las pruebas, así como para los demás actos procesales.

Artículo 10. Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a las personas físicas o morales, públicas o privadas, que realicen o pretendan realizar algunas de las acciones urbanas previstas en la Ley y en este Reglamento en un lote, unidad de propiedad privativa o predio ubicado dentro del territorio de este Municipio, ya sea de factibilidad, lineamientos generales o 217 de suelo o de destino del suelo, de uso de edificación, construcción, fraccionamiento y urbanización del suelo, en cualquiera de sus etapas, o cualesquier otra acción urbanística, por lo cual el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de dichos bienes, así como la expedición de una licencia de uso de suelo, de construcción o de uso de edificación, autorización para el fraccionamiento y urbanización del suelo y cualquiera otra autorización que se solicite y emita se sujetarán a lo establecido en la Ley, en el Plan, y demás programas que de éstos se deriven, así como en las disposiciones de este Reglamento y demás ordenamientos legales, y disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento que resulten aplicables.

Artículo 11. Cuando existan dudas, ambigüedades o contradicciones con respecto de las disposiciones del presente Reglamento, se aplicarán aquellas normas que resulten más benéficas para el cumplimiento de los fines del Plan y que tiendan al mejoramiento de la calidad de vida de la población. Cuando la contradicción sea entre las disposiciones de este Reglamento y las normas de otro reglamento municipal, se aplicará la reglamentación más restrictiva o la que señale más altas normas de control.

Artículo 12. El presente Reglamento contiene disposiciones generales y específicas, prevaleciendo estas últimas en los casos determinados en este Reglamento.

Artículo 13. Los usos del suelo que se señalan en el Plan, en su Matriz de Compatibilidad y en sus anexos constituyen expectativas de derecho, y para crear derechos se requiere que se concreten, lo que sucede únicamente al confirmarse mediante la expedición de la licencia de uso de suelo respectiva. El uso de suelo es un atributo inseparable al lote, unidad de propiedad privativa o predio, que requiere ser confirmado, lo que acontece una vez expedida la licencia de uso de suelo que reconoce el derecho a su uso.

La licencia de uso de suelo surte efectos a partir de su notificación al solicitante y estará vigente en tanto el Plan no contravenga el uso de suelo autorizado.





Artículo 14. Para utilizar un lote, unidad privativa, predio o edificación en actividades distintas a la habitacional unifamiliar, deberá solicitarse y obtenerse previamente la licencia de uso de suelo correspondiente. En caso de que la actividad implique el uso de una edificación, será necesario contar también con la licencia de uso de edificación y, en su caso, con la licencia de construcción.

Se podrán solicitar conjuntamente la factibilidad, lineamientos generales, la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción y la licencia de uso de edificación conjuntamente, es decir, en una misma solicitud, o bien solicitarse conjuntamente las licencias referidas que el interesado necesite obtener, integrándose un solo expediente para su tramitación por la Secretaría.

La licencia de uso de edificación surtirá efectos a partir de su notificación al solicitante, y perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

Cuando se pretenda ejercer un uso, o aprovechamiento diferente al expresado en una licencia de uso de edificación o por una persona diversa al titular de la licencia, se requerirá solicitar y obtener previamente una nueva licencia de uso de edificación.

Artículo 15. No se requiere de la licencia de uso de suelo ni la licencia de uso de edificación en los siguientes casos:

- I. Lotes que formen parte de un fraccionamiento habitacional o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal habitacional autorizados; y
- II. Predios y edificaciones para el uso habitacional unifamiliar, la cual estará implícita en la licencia de construcción.

Artículo 16. Cualquier documento que se expida en contravención a lo estipulado en la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales o este Reglamento, se considerará nulo de pleno derecho.

TÍTULO SEGUNDO.

DE LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO, SEGÚN USOS Y DESTINOS PREDOMINANTES.

CAPÍTULO I.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA.

Artículo 17. Le corresponde a el Municipio de Juárez, Nuevo León, por conducto de las autoridades competentes, formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, que, conforme a la Ley, se integra y delimita con la clasificación siguiente:

- I. Zonificación Primaria; y
- II. Zonificación Secundaria.

Artículo 18. La zonificación primaria se clasifica conforme a las siguientes áreas:

- I. Zonificación Primaria A:





- a. Áreas urbanas o urbanizadas;
- b. Áreas de reserva para crecimiento urbano o urbanizables; y
- c. Áreas no urbanizables, que pueden ser:
 - i. Por causas de preservación ecológica, decretadas por la autoridad competente;
 - ii. Por mantenimiento de actividades productivas
 - iii. Por altos riesgos no mitigables, previstos en los atlas de riesgo nacional, estatal y municipal; y
 - iv. Por pendiente natural del suelo mayores del 45%-cuarenta y cinco por ciento.

II. Zonificación Primaria B:

- a. Zonas de Conservación
- b. Zonas de Mejoramiento
- c. Zonas de Consolidación
- d. Zonas de Crecimiento

En las áreas no urbanizables no estará permitido expedir autorizaciones o licencias para acciones urbanas que permitan la ejecución de una construcción o la dotación de obras y servicios urbanos de infraestructura o equipamiento; la que llegaren a expedirse serán nulas de pleno derecho.

Artículo 19. La zonificación primaria establece la organización territorial del municipio a mediano y largo plazo y será definida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y/o en el Plan correspondiente. Esta zonificación comprenderá:

- I. La delimitación del territorio municipal y de sus centros de población;
- II. Las zonas de conservación, consolidación, crecimiento y mejoramiento, considerando los atlas de riesgo disponibles;
- III. La red vial primaria y los principales corredores de conectividad y movilidad;
- IV. Las áreas destinadas a reservas territoriales, priorizando la urbanización progresiva;
- V. Los espacios públicos estratégicos, derechos de vía y zonas de protección o instalaciones de riesgo;
- VI. Los usos de suelo predominantes por zona;
- VII. La estructura funcional de los sistemas urbanos y rurales del municipio.





- VIII. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población; y
- IX. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros;

La zonificación primaria se representará en planos del Programa o del Plan, tales como: plano de áreas, de políticas urbanas, de estructura vial, de distritos o corredores, entre otros.

CAPÍTULO II. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

Artículo 20. La zonificación secundaria es la subdivisión de las zonas primarias en zonas con un uso o destino del suelo predominante en cada una de ellas. Éstas se establecen gráficamente en el Plan y en los Planes o Programas Parciales, asignando una clave y simbología para cada clasificación.

Artículo 21. Para cada zona secundaria se deberá expresar:

- I. Los usos de suelo y destinos de suelo predominantes, así como los usos y destinos de suelo permitidos, prohibidos y condicionados (Matriz de Compatibilidad), fundamentando los usos y destinos prohibidos y los condicionados;
- II. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- III. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- IV. Las especificaciones de las densidades de población y/o viviendas (densidad bruta para las áreas urbanizables y densidad neta para las áreas urbanizadas), los coeficientes de utilización del suelo y de ocupación del suelo;
- V. Las disposiciones para la protección de los derechos de vía y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VI. Las zonas de conservación, consolidación, crecimiento y de mejoramiento;
- VII. La estructura vial (Corredores Urbanos) y los sistemas de movilidad del centro de población;
- VIII. Las zonas de riesgo conforme al atlas de riesgo municipal, o a falta de éste, conforme al atlas de riesgo del Estado, así como las zonas de desarrollo controlado y de zona de salvaguarda, ya sea al interior de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios, en razón a la actividad o aprovechamiento riesgoso o por uso de materiales y que generen residuos peligrosos, por causas naturales o socio-organizativas; y
- IX. Las áreas de salvaguarda o distanciamiento de nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal de tipo habitacionales respecto a los inmuebles en los cuales se desarrolle una o más de las actividades a que se refiere la Ley.





Artículo 22. La zonificación secundaria del territorio municipal se determinará a partir de los siguientes criterios:

- I. Usos del suelo, que se refieren a los aprovechamientos predominantes permitidos en predios de propiedad privada, y se clasifican en:
 - a. Habitacional
 - b. Comercial
 - c. Servicios
 - d. Industrial
 - e. Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios.
- II. Destinos del suelo, que corresponden a espacios de dominio público, infraestructura o equipamientos, y se clasifican en:
 - a. Espacios abiertos y áreas verdes
 - b. Equipamiento urbano
 - c. Infraestructura y obras complementarias
 - d. Vialidad y sistemas de transporte
 - e. Mixto

La permisibilidad específica de cada uso o destino deberá establecerse en el Plan o programa correspondiente, mediante la Matriz de Compatibilidad.

Artículo 23. Los usos del suelo predominantes se clasifican de la siguiente manera:

- I. Habitacional:
 - a. Unifamiliar y mixto;
 - b. Multifamiliar y mixto; y
 - c. Suburbanos y campestres.
- II. Comercial:
 - a. Locales comerciales y de servicio independientes;
 - i. Tiendas de productos básicos:
 - a) Abarrotes, carnicerías, frutería, expendio de huevos, lácteos y carnes frías, pescados y mariscos, panaderías, tortillerías, farmacias y similares.





- ii. Locales comerciales varios
 - a) Neverías, pastelerías, dulcerías, venta de agua purificada, de cigarros y puros, florerías, herbarios, alimentos vegetarianos, misceláneas, papelerías, librerías, revisterías, ingeniería-dibujo, venta de artesanías, artículos religiosos, textiles, alfombras.
- iii. Sucursal de tiendas de conveniencia:
 - a) Oxxo, Seven Eleven, Circulo K, Super City, Extra, o similares.
- iv. Servicios personales, recreación y asistencia:
 - a) Agencia de viajes, oficinas de mensajería y paquetería, alquiler de tuxedos y similares, estudios fotográficos, peluquerías y estéticas, sastrería, diseño y costura, alquiler de enseres para fiestas y banquetes, cibercafé, lavandería y tintorería.
- v. Administración pública, privada y servicios financieros:
 - a) Oficinas administrativas, de profesionistas, comerciales, de sindicatos, gremios, colegio de profesionistas, notarias y similares;
 - b) Archivos públicos;
 - c) Oficinas de pagos y trámites, oficinas de atención al público, bancos, caja de ahorros, casas de cambio, arrendadoras, aseguradoras, afianzadoras y casas de bolsa.
- b. Comercio y servicios agrupados;
 - a) Locales comerciales y de servicio agrupados de bajo impacto de hasta 60% de alto y mediano impacto vehicular
- c. Comercio y servicios de escala de subcentro metropolitano;
 - i. Centros comerciales con tienda ancla, tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, tiendas de autoservicio para construcción;
 - ii. Mercados públicos y viveros;
 - iii. Cines, auditorios, centros de convenciones, casas de apuestas, salas de concierto, teatros, boliches, patinaderos, billares y similares;
 - iv. Parques de diversiones y clubes deportivos (varios deportes)
- d. Venta de vehículos ligeros y accesorios;
 - i. Venta de automóviles, motocicletas, autopartes y similares;





- ii. Venta de refacciones, aceites lubricantes, llantas y accesorios para automóviles.
- e. Venta de vehículos pesados y accesorios;
 - i. Venta de camiones, maquinaria e implementos para la agricultura, la industria, para construcción y similares.
- f. Venta de material a granel;
 - i. Ferretería, tlapalería, plomería y similares;
 - ii. Venta de arena, materiales diversos para la construcción, vidriería, maderería y similares.
- g. Venta de productos explosivos e inflamables;
 - i. Gasolinera;
 - ii. Unidad de carburación, expendio de gas, venta de productos químicos, explosivos, inflamables, fuegos artificiales y similares.
- h. Actividades deportivas y de recreación;
 - i. Gimnasia de aparatos y aeróbicos, gimnasios públicos, centro de videojuegos, salas de artes marciales, golfitos, canchas de frontón y similares;
 - ii. Canchas deportivas y vitapistas;
 - iii. Salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para eventos y similares.
- i. Entretenimiento y espectáculos de deportes;
 - i. Galgódromo, hipódromo, estadios, autódromo, lienzo charro, plaza de toros, arenas de boxeo, lucha libre, palenques, velódromos y similares;
 - ii. Pistas de equitación, albercas, juegos mecánicos, y similares.
- j. Alimentos y bebidas.
 - i. Venta de alimentos con autoservicio y ventas de alimentos de entrega a domicilio;
 - ii. Fondas, restaurantes, cafés, fondas, taquerías y similares;
 - iii. Depósitos, y similares;
 - iv. Servicar, cantinas y bares, centros nocturnos, salones de baile, discotecas, cabaré y similares.





- k. Alojamiento
 - i. Alojamiento de corta estancia.
- III. Servicios:
 - a. Servicios urbanos;
 - i. Capillas, templos;
 - ii. Seminarios;
 - iii. Funerarias y capillas de velación;
 - iv. Centros de integración juvenil y familiar, agencia de correos, telégrafos y teléfonos;
 - v. Orfanatorios
 - vi. Centro comunitario cultura, estaciones de televisión y radio;
 - vii. Centrales de policía, tránsito y protección ciudadana;
 - viii. Estación de bomberos;
 - ix. Centro de distribución de mensajería y paquetería;
 - x. Estacionamientos públicos;
 - xi. Reformatorio, centro de readaptación social, centro antirrábico, rastros y similares;
 - xii. Cementerios y crematorios.
 - b. Servicios de salud;
 - i. Consultorios y centros de salud comunitarios, y similares;
 - ii. Clínica y hospital ambulatorio, unidades médicas, y similares;
 - iii. Puestos de Socorro (Cruz Roja y Cruz Verde), y similares;
 - iv. Hospitales generales y de especialidades, y similares;
 - c. Educación elemental, media, superior, investigación y similares;
 - i. Campos experimentales, observatorios meteorológicos, astronómicos, centros de investigación y similares.





- ii. Bibliotecas, Hemerotecas, museos, centros de información, pinacotecas, planetario, casas de cultura, galerías de arte, salas de exposiciones y similares;
- iii. Zoológicos;
- iv. Servicios de asistencia social: guarderías infantiles, orfanatorios, estancias geriátricas, asilos y similares;
- v. Jardines de niños, escuelas para niños atípicos y de educación especial;
- vi. Academias de danza, música, pinturas y similares.
- vii. Primarias y secundarias;
- viii. Institutos técnicos, preparatorias y normales;
- ix. Centros de capacitación y similares;
- x. Tecnológicos, universidades, centros de educación continua, centros de estudios de posgrado y similares.
- d. Talleres de reparación y mantenimiento;
 - i. Aparatos electrodomésticos, calzado, cerrajerías, control de plagas, limpieza de oficinas, hogares e industrias, lavado, lubricado y cambio de llantas de vehículos, talleres para motocicletas y automotrices (excepto enderezado y pintura), y similares.
- e. Bodegas;
 - i. De productos básicos;
 - ii. De productos molestos;
 - iii. De productos contaminantes;
 - iv. De productos peligrosos.
- f. Estructuras para panorámicos
 - i. Espectaculares y panorámicos.
- iv. Industrial:
 - a. Industria ligera:
 - i. Es aquella cuyas aguas residuales no requieren tratamiento y se asemejan a las domésticas; genera cantidades moderadas de residuos sólidos urbanos; no genera ruido o está por debajo de 65 decibeles; las emisiones a la atmósfera son de vapor de agua o similares a las de una vivienda; que sus procesos de



producción requieran de una con capacidad menor a 50kW. Requieren de 1 a 3 vehículos de 2 ejes; sus materias primas son inocuas, poco inflamables; no genera olores; maneja combustibles o energías similares a una vivienda; no genera vibraciones; requiere de controles básicos para prevenir contingencias. Requiere de una superficie de suelo menor a 2,500 m².

b. Industria mediana:

- i. Es aquella cuyas aguas residuales requieren tratamiento primario; produce residuos de manejo especial; genera hasta 70 decibeles de ruido durante el día; donde las emisiones a la atmósfera requieren cumplir con alguna norma oficial mexicana o norma técnica o ambiental estatal; maneja materias primas o materiales que pueden producir contaminación o son combustibles con facilidad; que sus procesos de producción requieran de una con capacidad de más de 50 kW y hasta 100 kW. Requieren de más de 3 vehículos de dos ejes, o más de dos vehículos de 3 a 4 ejes; genera olores que se perciben ligeramente en el exterior o son tolerables; el uso de combustibles de más de 30 mil metros cúbicos al mes; genera vibraciones que se perciben solo al interior de la edificación; en caso de contingencia que pueda afectar a más de 10 personas o más de 20 metros alrededor del establecimiento. Requiere de una superficie suelo de 2,501 m² hasta 10,000 m².

c. Industria pesada:

- i. Son aquellas que generan aguas residuales que requieren tratamiento secundario; genera residuos de manejo especial en grandes cantidades o cualquier cantidad de residuos peligrosos; genera ruido por encima de los 70 decibeles; las emisiones a la atmósfera requieren de controles para no sobrepasar los límites de las normas oficiales o normas ambientales estatales; maneja materiales contaminantes, potencialmente peligrosos o peligrosos, que sus procesos de producción requieran de una con capacidad de más de 1,000 kW de potencia. Requiere de más de 3 vehículos de 4 ejes o mayor capacidad o espuela de ferrocarril; emite olores molestos, desagradables percibidos al exterior del establecimiento; consume más de 30 mil m³ de gas u otra forma de energía; tiene potencial explosividad; provoca vibraciones que se perciben en las colindancias; en caso de contingencia puede afectar a más de 25 personas o más de 20 metros a la redonda. Requiere de una superficie de suelo mayor a 10,000 m².

v. Terminales de transporte

a. Transporte de personas;

- i. Terminales de camiones locales y foráneos.

b. Transporte de carga.

- i. Patios para tráileres y contenedores

vi. Espacio abierto y áreas verdes





- a. Explanadas, parques, plazas y jardines, campos de golf y similares.
- vii. Torres y antenas en predios aislados
 - a. De microondas, de radiocomunicaciones, de radiodifusión, de TV y telefonía celular.
- viii. Plantas, estaciones, subestaciones, depósitos y almacenes
 - a. De potabilización de agua, de tratamiento de aguas negras, de bombeo de agua, de energía eléctrica, de telefonía, gaseras, depósito de desechos domésticos e industriales, estaciones de transferencia de basura y rellenos sanitarios y similares

Serán incompatibles con los usos residenciales aquellos usos comerciales o industriales que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, y por tanto se negará el permiso respectivo o bien, se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo. Lo anterior deberá fundamentarse mediante dictamen de Protección Civil, de la dependencia de Salud competente o la Autoridad ambiental correspondiente.

Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales. Quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares.

Los destinos del suelo predominantes a que se refiere la fracción II, del artículo 22 de este Reglamento, a su vez se clasifican por funciones, aprovechamientos o giros:

- I. Espacios abiertos y/o áreas verdes:
 - a. Parques y/o espacios abiertos:
 - i. Parques Nacionales (Monumento Natural Cerro de la Silla);
 - ii. Parques Estatales y Regionales (Sierra de la Silla);
 - iii. Parques Metropolitanos;
 - iv. Parques Comunitarios;
 - v. Parques vecinales o de barrio;
 - vi. Corredores sustentables;
 - vii. Plazas, explanadas;
 - viii. Especiales; y
 - ix. Otros
- II. Equipamiento urbano





- a. Escuelas públicas del nivel básico, y medio;
 - b. Universidades públicas;
 - c. Bibliotecas, espacios o edificaciones culturales, y similares;
 - d. Hospitales o clínicas públicas;
 - e. Edificaciones e instalaciones de la administración pública, federales, estatales, municipales y descentralizadas;
 - f. Edificaciones o instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios y similares;
 - g. Edificaciones o instalaciones para las comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y similares;
 - h. Edificaciones o instalaciones para el poder judicial: tribunales, penales, reformativos, y similares;
 - i. Edificaciones o instalaciones para los servicios urbanos de: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, estaciones de transferencia de desechos sólidos, y similares;
 - j. Edificaciones o instalaciones para transporte público: urbano, metro, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, helipuertos, ferrocarriles y similares; y
 - k. Otras edificaciones que cubran una función pública.
- III. Infraestructura y obras complementarias:
- a. Hidráulica;
 - b. Sanitaria;
 - c. Pluvial;
 - d. Eléctrica;
 - e. Energética;
- IV. Vialidades y obras complementarias:
- a. Vías ferroviarias;
 - b. Telecomunicaciones y radiodifusión;
 - c. Obras para el transporte urbano público; y





d. Otros

Los aprovechamientos, función o giro específico se describen en la Ley, sin perjuicio de que, adicionalmente, se determinen otros en la Matriz de Compatibilidad del Plan, en el programa de desarrollo urbano de centro de población y/o en los programas parciales.

Artículo 24. Los inmuebles determinados con destino de suelo para equipamiento o infraestructura pública podrán ser desarrollados conforme a lo establecido en la Ley, el Plan o los programas correspondientes.

Cuando existan predios privados afectados por destinos públicos, los propietarios deberán acatar lo dispuesto la Ley, en materia de cesión, afectación o desarrollo condicionado.

La Matriz de Compatibilidad establecerá la permisibilidad y condiciones particulares.

Artículo 25. Para cada una de estas zonificaciones específicas se determinarán las funciones, giros o aprovechamientos específicos y permitidos o predominantes, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos, lo que se establecerá en la Matriz de Compatibilidad del Plan; entendiéndose por usos permitidos o predominantes, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos lo que al respecto se establece en la Ley, excluyendo la excepción descrita en el tercer párrafo de esta misma norma, así como lo que al respecto se expresa en los conceptos de este Reglamento.

En las zonas con uso de suelo predominante de habitacional, vivienda o residenciales, donde se permitirán usos complementarios, éstos no deberán ser de los que comprendan la industria pesada o la fabricación, conservación o venta de productos o sustancias peligrosas; también serán incompatibles los usos de suelo, giros o aprovechamientos que se establezcan en la Matriz de Compatibilidad.

La Secretaría podrá autorizar la instalación de industria alrededor de los corredores que este Reglamento determine como estratégicos para dicho fin, en los cuales aplicará la zonificación correspondiente para zonas industriales de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad. En el caso de actividades de bajo, mediano y alto impacto, se priorizará que estas se encuentren alejados de desarrollos habitacionales unifamiliares o multifamiliares consolidados.

En estos casos, la Secretaría deberá establecer las medidas de mitigación y control de impactos necesarias para garantizar la salud, seguridad y calidad de vida de la población, así como definir una zona de amortiguamiento. La distancia de dicha zona será determinada por la Secretaría en cada caso, con base en estudios técnicos, de impacto ambiental, de riesgos y/o aquellos que considere necesarios. El área de amortiguamiento podrá destinarse a usos como áreas verdes o de absorción, estacionamientos, áreas libres o vialidades internas.

La autorización para la instalación de industria alrededor de corredores estratégicos se sujetará, además de lo previsto en este artículo, a lo establecido en este Reglamento.

La zonificación secundaria se expresará gráficamente en el Plan.

Artículo 26. El territorio del Municipio para efectos de la planeación y ordenamiento territorial se dividirá en distritos, y para las áreas urbanizadas comprenderán una o más de las áreas que se denominan como Área Geoestadística Básica (AGEBs), determinadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), preferentemente; en caso de no tener la referencia de un Área Geoestadística





Básica, para la delimitación de las zonas secundarias que se describirán en el Plan, según sea el caso, y en sus planos, se tomaron en consideración los siguientes lineamientos:

- I. Los límites territoriales del Municipio;
- II. El derecho de vía de las carreteras, calles, brechas existentes;
- III. El derecho de vía que le corresponde a las líneas del ferrocarril;
- IV. Los linderos de la zona federal o de los derechos de vía de ríos, arroyos, escurrimientos o canales;
- V. Los límites de un lote, unidad de propiedad privativa o predio;
- VI. Los ejes de las manzanas;
- VII. Otros que se expliquen en el Plan.

No se deberá comprender o incluir el territorio de una Área Geoestadística Básica (AGEBs) en dos o más distritos.

Artículo 27. Si un mismo lote o predio se ubica dentro de los límites de dos o más zonas secundarias, cada área de este quedará regulada a la zonificación que le corresponda, de acuerdo con el plano correspondiente de zonificación secundaria del Plan o en el programa parcial, según sea el caso, y a su respectiva Matriz de Compatibilidad.

Los límites de una zona secundaria o los de los usos predominantes no son modificables como resultado de las autorizaciones de fusiones, relotificaciones, parcelaciones o subdivisiones de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios, los lotes resultantes de las acciones citadas tendrán el uso o destino de suelo que se permita, sea compatible o se condicione en cada una de las áreas que resulten según la zona en la que se ubique, conforme al plano correspondiente de zonificación secundaria del Plan o en el programa parcial, y a su Matriz de Compatibilidad.

Artículo 28. La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables será la siguiente:

- I. **Por causa de preservación ecológica:** estarán a lo dispuesto por los decretos de protección, planes o programas de manejo correspondientes, de no existir este último, será aquella que conserve y mejore el medio ambiente, igualmente se observará lo que, en su caso, disponga el Plan de Ordenamiento de la Zona Metropolitana o Conurbada, vigente, y a lo que se disponga en este Reglamento, sin perjuicio de que la Secretaría o el Ayuntamiento expida disposiciones de carácter general, cuando no exista un plan o programa de manejo aplicable a la zona.
- II. **Por altos riesgos no mitigables:** será la que disponga el Atlas de Riesgos municipal, o a falta de éste, el Atlas de Riesgo y Peligros Estatal, correspondiente, así como lo dispuesto en la Ley, en el Plan y en este Reglamento.
- III. **En las áreas que tienen pendientes mayores al 45 – cuarenta y cinco por ciento.** En estas áreas o zonas queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

En las áreas no urbanizables o rústicas que no tengan una utilización determinada, tendrán una función predominante de preservación ecológica o de mantenimiento de las actividades productivas o bien quedarán sujetas a las normas de desarrollo agrario y rural, hasta en tanto se expida para esas áreas un programa de desarrollo urbano de centro de población, o se modifique el vigente.

TÍTULO TERCERO
LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO EN FUNCIÓN DEL GRADO DE
IMPACTO QUE PROVOCAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

CAPÍTULO ÚNICO.
DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 29. Las actividades que generan impacto ambiental se encuentran clasificadas en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Artículo 30. Es requisito previo para la obtención de la licencia de uso de suelo para actividades contaminantes o que generen un alto grado de impacto en el ambiente, en lo particular en lo referente a la contaminación del aire, y para las actividades peligrosas que generen un alto impacto, así como para obtener la autorización del proyecto urbanístico para fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, acompañar los resolutiveos en materia de manifestación del impacto ambiental, estudios técnicos justificativos y otros instrumentos legales emitidos por las Autoridades competentes, los cuales en su estructura y alcance legal deberán ser de conformidad con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

Artículo 31. En el caso de industrias que manejen productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos, se deberá prever reservas territoriales en las instalaciones de sus plantas, para alojar su máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección o zonas de salvaguarda, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley y a los análisis y normas técnicas ecológicas.

Artículo 32. Todas las actividades industriales, ya sea que se ubiquen en las zonas industriales o en otras zonas en las que el Plan lo permita, deben cumplir con las normas y lineamientos de orden federal, estatal y municipal correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y/o líquidos, radiaciones, vibraciones, olores, carga, descarga y estacionamiento, para efecto de lo cual, cuando sea aplicable, deben realizar el estudio de movilidad, impacto ambiental y de análisis de riesgo.

Artículo 33. El impacto urbano o la afectación al entorno social o natural causado por la instalación o ubicación de nuevos usos o destinos del suelo en un lote, unidad de propiedad privativa o predio, área o sector del Municipio se mide en función de las siguientes variables:

- I. Aspectos medio ambientales: contaminación visual, del aire, agua, radiaciones, olores y ruido.
- II. Aspectos viales: Grado de actividad e impacto en la vía pública por maniobras vehiculares.





- III. Seguridad: nivel de riesgo que implica el uso para la integridad física y patrimonial de sus ocupantes, vecinos y transeúntes; y
- IV. Cobertura: radio de influencia de servicio del uso, ya sea de barrio, de la zona, municipal, metropolitano o regional.

Para las siguientes obras o proyectos se deberá presentar a la Secretaría la manifestación del impacto urbano regional con el dictamen correspondiente, conforme lo establece en la Ley.

- I. Proyectos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal con más de 650 viviendas y desarrollos de uso diferentes a la habitacional con un área vendible mayor a 80,000 m²-Ochenta Mil Metros Cuadrados;
- II. Construcción o ampliación de vialidades primarias u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que se realicen en más de un Municipio;
- III. Plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diésel, gas licuado de petróleo y gas natural, para servicio público o privado;
- IV. Equipamientos educativos, de salud, abasto, y recreación que brinden servicios regionales o cualquiera que supongan la concentración en un mismo momento de más de 3,000 personas;
- V. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles y aeropuertos; y
- VI. Construcción de industrias que utilicen o generen residuos peligrosos

TÍTULO CUARTO.

NORMAS DE CONTROL DE LOS USOS DE SUELO Y DESTINOS DEL SUELO, INDICANDO LOS USOS Y DESTINOS PERMISIBLES EN CADA ZONA.

CAPÍTULO ÚNICO.

CATEGORÍAS DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

Artículo 34. En cada una de las zonas secundarias se determinará el uso de suelo predominante, y también se expresarán funciones, giros o aprovechamientos de los usos de suelo y de los destinos del suelo para los lotes, unidades de propiedad privativa, predios o áreas, en alguna de las categorías de usos permitidos, usos condicionados, usos complementarios o compatibles, o bien como usos prohibidos, lo que se determinará en forma específica en la Matriz de Compatibilidad del Plan o programa parcial, según sea el caso.

Artículo 35. Los usos de suelo o giros de estaciones de servicio de gasolineras, estaciones de carburación, establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, las plantas de almacenamiento para derivados del petróleo, las industrias dedicadas a la explotación y extracción de yacimientos pétreos y minerales deberán cumplir con las condiciones que respectivamente y para cada caso se establecen de la Ley.





Artículo 36. Serán usos de suelo, giros, aprovechamientos o actividades complementarias con los usos habitacionales, de vivienda o residenciales, aquellos que no amenacen la seguridad, salud e integridad de las personas, ni rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad o la movilidad, así como los servicios públicos de telecomunicaciones y de radiodifusión, los que se determinarán en la Matriz de Compatibilidad del Plan o, en su caso, de un programa parcial.

Además serán compatibles o complementarios con el uso habitacional unifamiliar los usos de suelo de abarrotes, cerrajería, consultorios médicos, enseñanza privada informal que no exceda de 5 – cinco alumnos, estéticas, frutería, sastrería, servicios de reparación de zapatos, servicios de reparación de electrodomésticos, servicios profesionales, taller de artesanías, tortillerías, venta de alimentos preparados, y actividades industriales inocuas y no contaminantes, los que se determinarán en la Matriz de Compatibilidad del Plan o, en su caso, de un programa parcial.

En los lotes que formen parte de fraccionamientos habitacionales progresivos los usos de suelo compatibles con el habitacional serán los usos comerciales, de servicios e industriales no contaminantes ni riesgosos; en los fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata los usos de suelo compatibles con el habitacional serán los usos comerciales y de servicios, y en su caso actividades industriales inocuas y no contaminantes, en lo individual o mixto con el uso habitacional, que no sean contaminantes, que no amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas y que sean de muy bajo o bajo impacto ambiental, de conformidad con lo dispuesto por la Ley.

Artículo 37. Serán usos complementarios del uso de suelo industrial, los usos de suelo, función, giro o aprovechamiento de servicios de oficina, taller de mantenimiento automotriz mecánico o eléctrico, comedor, salón de eventos sociales, gimnasio, salas de juntas, salón polivalente, áreas recreativas, canchas deportivas, estancias infantiles o para el adulto mayor, y otras similares que sean para el servicio de los empleados o trabajadores de la industria, o sus familiares e invitados.

Serán usos complementarios del uso de suelo de cementerio o panteón, el uso de suelo, función, giro o aprovechamiento de incinerador, y/o de capillas de velación.

Será complementario del uso de suelo de recreación pasiva y del de recreación activa de los club deportivos o similares, el uso de suelo, función, giro o aprovechamiento restaurante, salón de eventos sociales o infantiles, bar, estancias infantiles o para el adulto mayor y otras áreas recreativas o de esparcimiento, siempre que sean de uso exclusivo de los socios, sus familiares e invitados.

Los usos complementarios se autorizarán individual o en conjunto con el uso de suelo principal o que se complementa.

Artículo 38. Cuando se solicite un giro no especificado en este Reglamento, o en la Matriz de Compatibilidad del Plan, la Secretaría determinará un uso de suelo similar al solicitado, en función de las características de su operación y el impacto que ejerza sobre el entorno inmediato. La homologación precisada no constituye autorización de uso de suelo, uso de edificación, ni de construcción.

Artículo 39. Además de los usos de suelo descritos en este Reglamento, serán usos de suelo, funciones, aprovechamientos o giros prohibido los de cabarets, establecimientos que presenten espectáculos con exposición corporal en estado de desnudez total o parcial, en vivo o mediante medios electrónicos, moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado en la habitación, prostíbulos, y salas de masajes no terapéuticos, estén o no determinados con esa clasificación por la Matriz de Compatibilidad del Plan o del programa parcial.

Los usos de suelo y los usos de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas





de juegos y similares, se determinan como usos de suelo y usos de edificación prohibidos.

TÍTULO QUINTO.
NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA.
DE LAS ZONAS HABITACIONALES.

Artículo 40. En las zonas habitacionales unifamiliares y multifamiliares, su uso predominante es el habitacional, que es en el que el inmueble se utiliza para residir, pernoctar, alimentarse y descansar; son determinadas en el Plan y se delimitan en su zonificación secundaria, que se describe gráficamente en el plano del Plan.

Artículo 41. El uso de suelo habitacional o de vivienda, se clasifica, a mayor detalle, en:

- I. **Habitacional unifamiliar mixto:** Se permite una vivienda por lote, unidad de propiedad privativa o predio, que sirve de residencia de una sola familia, en la que, en una parte de la edificación, se permiten usos comerciales y de servicios complementarios;
- II. **Habitacional multifamiliar mixto:** En edificaciones que combinan vivienda multifamiliar horizontal y vertical, se podrán permitir usos de suelo comercial y de servicios como usos complementarios, siempre que estén previstos en la zonificación secundaria correspondiente y autorizados, y por la Matriz de Compatibilidad del Plan o del programa parcial aplicable, y
- III. **Suburbanos y campestres:** Vivienda aislada o individual para los predios agropecuarios o forestales, en los que se permite una vivienda por predio.

Artículo 42. En las zonas, lotes, unidades de propiedad privativa o predios en los que se permita el uso de suelo habitacional multifamiliar, podrán edificarse o construirse viviendas unifamiliares, vivienda unifamiliar mixto o vivienda multifamiliar mixto, así como el uso mixto con vivienda multifamiliar, comercial y de servicios, en todos los casos cumpliendo con la densidad establecida en el Plan y la Matriz de Compatibilidad.

Artículo 43. En las zonas urbanizables, así como en las zonas urbanas, en las que se solicite la autorización para fraccionar y urbanizar, deberán establecerse usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 10% - diez por ciento del área vendible, donde se permitan usos comerciales y/o de servicios, o el uso de suelo unifamiliar mixto; tratándose de lotes con uso comercial o de servicios, éstos deben de priorizar lo siguiente:

- I. El establecimiento de comercio y servicios de barrio en planta baja de viviendas unifamiliares o multifamiliares, según la Matriz de Compatibilidad;





- II. La integración espacial y funcional entre los usos, evitando la segregación de actividades mediante barreras físicas o urbanas;
- III. El diseño de espacios públicos, vialidades y andadores que favorezcan la caminabilidad, la accesibilidad universal y la proximidad entre los distintos usos;
- IV. En caso de que se requiera establecer una concentración de locales comerciales o de servicios, estos deberán estar localizados de forma que contribuyan a la vida urbana activa sin afectar la calidad de vida residencial ni el acceso peatonal.

El diseño urbano deberá favorecer la integración entre los distintos usos mediante vialidades públicas, andadores y espacios compartidos, priorizando que los usos comerciales y de servicios se ubiquen en proximidad inmediata o como parte de edificaciones habitacionales, evitando su segregación o aislamiento.

Artículo 44. Cuando a un predio se le determinen en el plano que corresponda del Plan dos o más tipos de densidades, para obtener el número de viviendas permitidas, se aplicará lo dispuesto por el párrafo anterior para cada área según el tipo de densidad, y los resultados de cada una se sumarán; sin embargo, se debe respetar la densidad de cada área, mediante la propuesta de los lotes o unidades de propiedad privativa correspondientes a las mismas.

Cuando en el Plan a un lote, unidad de propiedad privativa o predio se le determine o se ubique una parte de su superficie en área urbanizable y la otra superficie o área se ubique en una o más zonas no urbanizables; para obtener el número de viviendas permitidas, de la superficie total del lote o predio en análisis se le descontarán las áreas de destinos y, en su caso, las áreas no urbanizables, y sobre la que resulte urbanizable se aplicará lo dispuesto por el párrafo anterior. Todas las viviendas deberán ser construidas únicamente en el área o zona urbanizable.

En todos los casos se deberán respetar los lineamientos de construcción correspondientes acorde a la superficie de los lotes o unidades de propiedad privativas resultantes, cuando los lineamientos se establezcan en razón a la superficie de los inmuebles referidos.

Artículo 45. La densidad habitacional neta en las áreas urbanas o urbanizadas será la establecida en el Plan, en el cual se determinarán para las zonas habitacionales unifamiliares el tipo de densidad y la superficie mínima del lote, unidad de propiedad privativa o predio, y para las zonas habitacionales multifamiliares se determinará el tipo de densidad y la superficie de terreno por unidad de vivienda.

En desarrollos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la superficie de cada lote o unidad de propiedad privativa en condominio debe cumplir con la superficie mínima de lote o predio que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona, y no se debe comprender el área proindiviso de las áreas comunes del desarrollo como parte de la superficie del lote o la unidad de propiedad privativa en condominio.

Cuando en una zona con uso de suelo habitacional multifamiliar no se establezca una densidad habitacional específica en el Plan o en el programa parcial correspondiente, se aplicará una densidad supletoria de una vivienda por cada 100 metros cuadrados de superficie de terreno.

Artículo 46. El número máximo de unidades de vivienda permitidas en un predio con uso de suelo habitacional multifamiliar ya sea en modalidad horizontal o vertical, será determinado conforme al Plan o, en su defecto, a lo establecido en este Reglamento. Este cálculo se hará dividiendo la superficie total





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

del predio entre la superficie mínima de terreno por unidad de vivienda correspondiente al tipo de densidad aplicable en la zona.

En el caso de vivienda multifamiliar vertical, la fracción resultante de la operación matemática que sea mayor a 0.5 unidades de vivienda se considerará como una unidad de vivienda adicional.

Cuando en un predio con uso habitacional multifamiliar horizontal se pretenda desarrollar un régimen de propiedad en condominio horizontal, deberá cumplirse con la superficie mínima de terreno por lote o unidad privativa que corresponda por cada unidad de propiedad privativa resultante, según la densidad determinada en el Plan o en este Reglamento. En la cuantificación de dicha superficie no se considerará el área proindiviso de las áreas comunes, sino únicamente el área de uso exclusivo de cada condómino.

Los lotes para vivienda unifamiliar tendrán un frente mínimo de 7 – siete – metros lineales y una dimensión mínima de 98 – noventa y ocho – metros cuadrados.

Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140 – ciento cuarenta – metros cuadrados, con un frente mínimo de 7 – siete – metros lineales; y los de tipo triplex 180 – ciento ochenta – metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50 – diez metros con cincuenta centímetros.

Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196 – ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14 – catorce – metros; y los tipos triplex 294 – doscientos noventa y cuatro – metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21 – veintiún – metros.

Cuando se desarrollen lotes multifamiliares en propiedad en condominio horizontal que incluyan más de tres viviendas, se aumentará el mínimo del frente y la superficie mínima de manera proporcional al número adicional de viviendas, incrementando en siete 7 – siete – metros lineales el frente mínimo y de 98 – noventa y ocho – metros cuadrados la superficie mínima por cada unidad de vivienda adicional.

Se podrán autorizar unidades de menor superficie proyectos de vivienda multifamiliar en condominio horizontal con más de tres siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- I. Ubicarse dentro de una franja de 500 metros a ambos lados de los corredores establecidos en el Plan.
- II. Que la distancia entre la entrada de la vivienda y la parada de transporte público más cercana no sea mayor a 500 metros caminando.
- III. Cumplir con los lineamientos de habitabilidad mínimos establecidos en los Criterios Técnicos para una Vivienda Adecuada emitidos por la SEDATU y sus actualizaciones, la Ley y el Reglamento de Construcción vigente.

La autorización de unidades de menor superficie deberá ser evaluada por la Secretaría, asegurando que se respeten los criterios de habitabilidad, accesibilidad y acceso a transporte público.

SECCIÓN SEGUNDA: DE LAS ZONAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS.





Artículo 47. Las zonas secundarias comerciales y/o de servicios son en las que se ubican o se permitirá la ubicación de las actividades que ofrecen los satisfactores de los bienes y servicios requeridos por la población, lo que se puede realizar mediante locales o edificaciones independientes o bien mediante la agrupación en plazas o centros comerciales; se permitirá el uso mixto del suelo, incluyendo el uso de vivienda unifamiliar o multifamiliar, con comercio y servicios, según lo indique la Matriz de Compatibilidad del Plan.

El uso de suelo comercial y/o de servicios, y de equipamiento privado aplicable a un lote, unidad de propiedad privativa o predio que sea parte de un corredor urbano será únicamente sobre la superficie del inmueble que con esa zonificación secundaria se establezca en el plano del Plan y/o en este Reglamento, en caso de que un inmueble, por sus dimensiones, tenga determinada otras áreas con zonificación secundaria diferente, se deberá respetar la normatividad aplicable para la superficie de cada zona o área.

En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios que el plano del Plan o del respectivo plano del Programa parcial determine con uso de suelo comercial y/o de servicios o equipamiento privado, se podrá desarrollar la vivienda o el uso habitacional que la Matriz de Compatibilidad permita.

SECCIÓN TERCERA: DE LAS ZONAS DE DESTINOS DEL SUELO.

Artículo 48. La delimitación de las zonas, áreas, lotes o predios con uso de suelo predominante de destino será la que se establezca en el plano del Plan, en el correspondiente programa parcial, en la autorización de ventas (tratándose de nuevos fraccionamientos o conjuntos en condominio horizontal), en el contrato de adquisición por parte del Municipio o en el decreto expropiatorio, según corresponda. Dicha delimitación comprenderá la superficie, frente y colindancias que resulten conforme a:

- I. Las autorizaciones previas otorgadas en trámites de fraccionamiento, condominio horizontal, subdivisión, relotificación u otros procedimientos similares;
- II. Las dimensiones legalmente reconocidas de lotes o predios existentes antes de la entrada en vigor del presente Reglamento, del Plan o de la Ley, que no deriven de las autorizaciones señaladas en la fracción anterior;
- III. Las determinaciones del plano del Plan o del programa parcial aplicable, tratándose de inmuebles afectados para nuevos destinos, sin perjuicio de que en la ejecución de estos instrumentos y en el proyecto ejecutivo se precise con mayor detalle la superficie necesaria para su adecuado funcionamiento;
- IV. Las dimensiones que autorice la Secretaría en trámites que impliquen cesiones de áreas al Municipio para destinos públicos; y
- V. Las dimensiones requeridas por el proyecto u obra pública municipal correspondiente, cuando se adquieran mediante compraventa o expropiación conforme a la legislación aplicable.





SECCIÓN CUARTA:
DE LAS ZONAS INDUSTRIALES.

Artículo 49. Las zonas industriales se clasifican en:

- I. Industrial Ligero (IL);
- II. Industrial Mediana (IM); y
- III. Industrial Pesada (IP).

Dentro de estas clasificaciones, por las actividades que desarrollan, se considerarán, además, el tipo de industria en su aspecto de industria inocua, molesta, contaminante o peligrosa en los términos indicados en este Reglamento.

Artículo 50. En los lotes o predios que el plano del Plan determine con uso de suelo de industria ligera o mediana, se podrá desarrollar la vivienda o el uso habitacional que la Matriz de Compatibilidad permita y con la densidad que se establezca en el citado Plan, siempre y cuando no se trate de actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos, acorde a lo dispuesto en la Ley.

En estos casos y cuando en el lote o predio se desarrollen ampliaciones o nuevas edificaciones destinadas exclusivamente al uso habitacional, se deben aplicar las disposiciones establecidas en este Reglamento y en la Matriz de Compatibilidad para ese uso, ya sean unifamiliares o multifamiliares, dándole el tratamiento como un lote o predio con uso habitacional.

Artículo 51. La determinación de las zonas para actividades industriales en el Plan y su permisibilidad en el Municipio atenderá a los siguientes objetivos y criterios urbanísticos:

- I. Dotar al Municipio de espacios adecuados para las actividades industriales, necesarias para el desarrollo económico de la comunidad, procurándose que causen la menor afectación posible a la población.
- II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales prohibiendo su ubicación en estas zonas cuando sus procesos de producción afecten la salud y pongan en peligro la integridad de los habitantes del Municipio.
- III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucren potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos, circulación, carga, descarga, estacionamiento y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables a las citadas actividades.
- IV. Permitir las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente, ya sea en zonas industriales o que puedan ubicarse cercanas o en zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.





Artículo 52. En las zonas de industria mediana (IM) se podrá determinar permitido, en forma condicionada o complementaria, el uso de suelo de comercio y de servicios. En estas zonas deberá preverse para la autorización de las actividades industriales, comerciales y de servicio, que por sus actividades que desarrollen, lo establecido en la matriz de compatibilidad.

Artículo 53. En las zonas de industria pesada (IP) se entenderá siempre prohibida la función habitacional y se podrá determinar permitido, en forma condicionada o complementaria, el uso de suelo de comercio y de servicios. En estas zonas, deberá preverse para la autorización de las actividades industriales, comerciales y de servicio, que por sus actividades que desarrollen, lo establecido en la matriz de compatibilidad.

SECCIÓN QUINTA:
DE LOS EJES VIALES Y CORREDORES URBANOS.

Artículo 54. En el Plan se definen 14 – catorce – ejes viales como parte de la estructura vial propuesta, con respectivos derechos de vías, que tienen al eje vial al centro de la vía. Así como ancho mínimo de banquetas y camellones centrales.

Eje Vial	Derecho de vía	Ancho min. de aceras	Camellón central	Límites
Coahuila	44 m	5 m	6 m	Av. Acueducto – Apodaca
San Roque	61 m	5 m	4 m	Viaducto Sur – Benito Juárez
Sabinal	61 m	5 m	4 m	Acueducto – Apodaca
Las Torres	44 m	5 m	6 m	San Roque – Benito Juárez
San Mateo	61 m	5 m	4 m	-
Oriente	44 m	5 m	6 m	Eje Vial San Mateo – Benito Juárez
Salinas Garza	44 m	5 m	6 m	Benito Juárez – Autopista Monterrey – Reynosa
Las Espinas	44 m	5 m	6 m	-
Acueducto	61 m	5 m	6 m	-
Sur	44 m	5 m	5 m	San Roque – Eje Vial Oriente
Eloy Cavazos	61 m	4 m	4 m	Prolongación Eloy Cavazos
Pablo Livas	44 m	5 m	6 m	Prolongación Pablo Livas
Benito Juárez	44 m	5 m	6 m	-
Siglo XXI	44 m	5 m	5 m	-
Circuito de la Unidad	34 m	4 m	4 m	-

De los ejes viales se derivan 9 – nueve – corredores urbanos, representados gráficamente en la Carta Síntesis o el Plano y en la Matriz de Compatibilidad. Estos son:

- I. Eje Vial Benito Juárez
- II. Eje Vial Siglo XXI





- III. Eje Vial Pablo Livas
- IV. Eje Vial Eloy Cavazos
- V. Eje Vial Sabinal y las Torres
- VI. Eje Vial San Mateo
- VII. Eje Vial San Roque
- VIII. Eje Vial Acueducto
- IX. Circuito de la Unidad

El área correspondiente a los corredores urbanos comprenderá una franja de 50 – cincuenta – metros lineales de profundidad a partir del eje de vía. En el caso de los corredores definidos como estratégicos para la consolidación de la industria, dicha profundidad será de 100 – cien – metros.

Los usos compatibles dentro de los corredores urbanos serán los establecidos en la Matriz de Compatibilidad, y los lineamientos urbanísticos aplicables corresponderán al uso de suelo que se pretenda desarrollar.

Artículo 55. Se consideran corredores estratégicos para la consolidación de la industria el Corredor Siglo XXI, el Circuito de la Unidad y sus prolongaciones, el Periférico de Monterrey —desde la carretera Monterrey–Reynosa de cuota hasta el límite norte del municipio—, así como el eje vial El Sabinal en el tramo comprendido entre la carretera Monterrey–Reynosa de cuota y la prolongación Ruiz Cortines. En estos corredores aplicará la zonificación correspondiente a las zonas industriales, siendo compatibles los usos comerciales conforme a lo establecido en la Matriz de Compatibilidad del Plan.

Cuando un lote se ubique entre dos corredores urbanos, podrá acceder a la zonificación industrial únicamente si construye una vialidad interna que conecte ambos corredores, conforme a las especificaciones de la Secretaría. En estos casos, el desarrollador deberá cumplir adicionalmente con las medidas de amortiguamiento y remetimientos establecidos en este Reglamento.

CAPÍTULO II. COEFICIENTES.

Artículo 56. Los lineamientos de orden urbanístico, incluyendo tamaños y frentes mínimos de lote, densidad de vivienda, número máximo de niveles, tipos de densidad y coeficientes de ocupación del suelo (COS), de utilización del suelo (CUS) y de absorción y área verde (CAAV) son los siguientes:

Uso de suelo	Tamaño mínimo del lote (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Densidad	Densidad de vivienda (Viv/Ha)	Número máximo de niveles	Coeficientes		
						COS	CUS	CAAV
	98	7	E	45	4	0.80	1.5	0.125





En	Uso Habitacional Unifamiliar y Mixto			F	70	4	0.75	1.7	0.125	los
	Uso Habitacional Multifamiliar y Mixto	140	7	G	90	5	0.75	2	0.15	
				H	120	6	0.75	2.5	0.15	
	Uso Suburbano y Campestre	1500	30	B	5	2	0.40	0.3	0.60	
	Uso comercial y de servicios	300	10			10 m	0.75	2.5	0.12	
	Uso de destinos	400	16			10 m	0.75	2.5	0.15	
	Industria ligera	300	10					3.0	0.15	
	Industria mediana	1000	20			16 m	0.75	4.0	0.15	
	Industria pesada	3000	50					5.0	0.20	

inmuebles que fueron cedidos al municipio cuyo destino es el de equipamiento urbano público, del 40% - cuarenta por ciento que debe destinarse a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, casetas de vigilancia o a la asistencia pública, el COS máximo podrá ser hasta un 0.70 – cero punto setenta y el CAAV mínimo será de 0.20 – cero punto veinte.

Artículo 57. Los lotes, unidades de propiedad privativa o predios que el Plano del Plan determine con uso de suelo Suburbano y Campestre podrán subdividirse en hasta – 2 – dos unidades de vivienda por lote bajo el régimen de propiedad en condominio horizontal, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- I. Que el predio cuente con una superficie mínima de 1500 – mil quinientos – metros cuadrados;
- II. Que los lotes resultantes de la subdivisión no tengan un área menor a 750 – setecientos – metros cuadrados;
- III. Que lotes se ubiquen dentro de un radio de cincuenta metros respecto de alguno de los ejes viales establecidos en el Plan, o sobre una vialidad subcolectora interbarrio con derecho de vía mínimo de 22 – veintidós – metros, la cual deberá intersectar con una vía subcolectora, colectora o principal; y
- IV. Que las unidades habitacionales campestres resultantes no representen afectación sobre el área de cesión mínima establecida en la Ley.





Cuando el lote no se encuentre dentro del área de influencia de los ejes viales o vialidades subcolectoras mencionadas en la fracción III de este artículo, podrá acceder a esta condición especial siempre que se construya una vialidad que lo conecte directamente con la vialidad más cercana que cumpla con dichas características. Esta vialidad deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Ley para subcolectoras interbarrios, así como con las demás disposiciones que determine la Secretaría con base en las normas técnicas y jurídicas aplicables en la materia.

El costo de la construcción de esta vialidad será asumido por la persona interesada en desarrollar bajo esta condición.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a los lotes ubicados dentro de un radio de quinientos – 500 – metros medidas a partir del vértice más cercano al límite de las áreas naturales protegidas, en cuyo caso se mantendrán la densidad, la zonificación y los lineamientos urbanísticos ordinarios previstos para el uso de suelo Suburbano y Campestre en este Reglamento y en la Matriz de Compatibilidad.

En el territorio comprendido dentro de las áreas naturales protegidas se deberán respetar estrictamente las disposiciones establecidas en sus respectivos planes de manejo.

Artículo 58. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios que el plano del Plan determine con uso de suelo distinto al habitacional, donde se permita el uso de suelo habitacional unifamiliar o multifamiliar se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. La densidad habitacional aplicable será la establecida en el Plan, o en este Reglamento, y;
- II. El cálculo del CUS se hará cuantificando el total de las superficies de construcción ubicadas en el lote, unidad de propiedad privativa o predio, incluyendo tanto las áreas de edificación de vivienda o habitacional, como aquéllas con uso distinto a ésta, aplicando lo dispuesto por este Reglamento. La edificación de la vivienda no está exenta del cálculo del CUS.

Artículo 59. No se cuantificará para el CUS:

- I. Las superficies de la edificación subterránea o en sótano, es decir, las que se ubiquen bajo tierra cuando menos la mitad del nivel más cercano a la superficie.
- II. Tratándose de lotes o predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle, sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, se cuantificarán al 50% - cincuenta por ciento;
- III. Los cajones de estacionamiento, con sus circulaciones, cualquiera que sea el lugar de la edificación o suelo donde se ubiquen;
- IV. La totalidad de la superficie de los elementos horizontales o verticales de protección de ventanas edificadas para protegerse del asoleamiento (parasoles o aleros), siempre que no excedan de 1.20 – un metro veinte centímetros de profundidad, que se encuentren ubicados de tal forma que efectivamente sirvan para la citada protección, y no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, de servicios o como terrazas.





Artículo 60. A las edificaciones de vivienda unifamiliar, ubicadas o por realizar en una zona con un uso de suelo habitacional multifamiliar, y en la que se permite el uso habitacional unifamiliar, se les aplicará el coeficiente de utilización del suelo (CUS) que se establezca este Reglamento para vivienda unifamiliar.

Artículo 61. No se contabilizarán como parte del (CAAV) las siguientes superficies:

- I. Las áreas libres del predio que no cuenten con vegetación viva, ya sea arbustos, plantas nativas o árboles, plantados directamente sobre suelo natural o en superficies diseñadas para permitir la infiltración.
- II. Las cubiertas de sótanos, azoteas o losas que no estén ajardinadas ni arborizadas, o que no incorporen sistemas de captación, filtración o infiltración de aguas pluviales.
- III. Las superficies cubiertas con materiales permeables artificiales, como adoquín ecológico, grava suelta o concreto poroso, en más del 35% del CAAV requerido para el predio. Únicamente se podrá cumplir hasta un 35% del CAAV total exigido utilizando este tipo de materiales, y el resto deberá cumplirse con áreas verdes con vegetación viva.
- IV. Las superficies naturales o sin intervención que no cuenten con cobertura vegetal viva ni capacidad efectiva de infiltración, tales como áreas erosionadas, compactadas o utilizadas como zonas de depósito, maniobras o tránsito vehicular.
- V. En ningún caso podrán utilizarse materiales permeables artificiales, incluyendo adoquín ecológico, en los cajones de estacionamiento reservados para personas con discapacidad, los cuales deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad, firmeza y textura previstas por las normas oficiales correspondientes.

Artículo 62. En las edificaciones multifamiliares horizontales se deberá cumplir con el CAAV aplicable al uso habitacional unifamiliar, según la que le resulte aplicable en razón a la superficie del lote, unidad de propiedad privativa o predio.

CAPÍTULO III.

ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES, BARDAS Y MUROS DE CONTENCIÓN.

Artículo 63. La altura máxima por nivel para edificaciones de uso habitacional será de 3.80 – tres metros ochenta centímetros de altura. Para usos distintos al habitacional será de 4.80 – cuatro metros ochenta centímetros. Cualquier porción de un nivel de la edificación que exceda esta altura se considerará como un nivel adicional.

Artículo 64. La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo comercial y/o de servicios o de equipamiento privado será la siguiente:

- I. Las edificaciones no deben exceder de una altura máxima de 10 – diez metros, más la distancia que resulte menor de entre:
 - a. La mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante correspondiente a la altura de que se trate y la colindancia más próxima del lote, unidad de propiedad





privativa o predio que el Plan o programa parcial, según corresponda determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar, o bien;

- b. La distancia equivalente a la anchura menor de la vía pública o privada existente que se encuentre al frente del predio o lote que corresponda.
- II. La altura máxima permitida para la construcción de mástiles, postes, torres o monopolos para la instalación de antenas torres y otros equipos de comunicación, en los casos permitidos en la Matriz de Compatibilidad del Plan o programa parcial, según corresponda será hasta de 35 – treinta y cinco metros contados a partir del nivel del terreno.

Artículo 65. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo habitacional unifamiliar o multifamiliar, se aplicarán los siguientes criterios para establecer la altura máxima de las edificaciones de acuerdo con la pendiente natural del terreno:

- I. Uso habitacional unifamiliar:
 - a. En predios con pendiente natural de más del 20 % y hasta el 30 %, la altura máxima será de 7.20 metros, medida desde el punto más alto del terreno.
 - b. En predios con pendiente mayor al 30 %, la altura máxima será de 4.50 metros desde el punto más alto del terreno, sin que ningún punto de desplante supere los 15 metros sobre el nivel natural del terreno.
- II. Uso habitacional multifamiliar:
 - a. Se aplican los mismos criterios anteriores. En predios con pendiente entre 30 % y 45 %, se deberá conformar la edificación mediante terrazas escalonadas, con muros de contención espaciados al menos cada 4 metros.

En todos los casos, deberá cumplirse con el procedimiento para determinar la pendiente conforme a lo establecido en este Reglamento.

Artículo 66. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo suburbano y campestre se permitirá una altura máxima de dos niveles, sin superar los 7 – siete metros de altura sobre el nivel natural del terreno.

Artículo 67. Para determinar la pendiente natural de un lote, unidad de propiedad privativa o predio, el solicitante de la licencia de construcción se debe presentar a la Secretaría para su revisión, un plano en el que se describa gráficamente el levantamiento topográfico del referido inmueble, con curvas de nivel a cada metro de elevación, realizado por un profesionista que cuente con cédula profesional, que lo habilite para prestar esos servicios.

La representación de la pendiente natural que resulte del levantamiento topográfico a que se refiere el párrafo anterior, se realizará utilizando programas computacionales especializados, que representen y distingan gráficamente la pendiente natural, con una cuadrícula a cada metro cuadrado, en los siguientes rangos:

- Rango 1.- Pendiente natural de 0% a 15% o de 0° a 8.5°.





- Rango 2.- Pendiente natural Mayor de 15% a 30% o Mayor de 8.5° a 16.7°.
- Rango 3.- Pendiente natural Mayor de 30% a 45% o Mayor de 16.7° a 24.2°.
- Rango 4.- Mayor de 45% o Mayor de 24.2°.

La pendiente se medirá perpendicular a las curvas de nivel, y no tomando el promedio de los cuatro vértices de cada metro cuadrado.

En inmuebles, lotes, predios o terrenos con pendiente natural, mayor a 17° - diecisiete grados o su equivalente de 30% -treinta por ciento, la fachada o apariencia que se genere con motivo de la cimentación (vigas, trabes, columnas, pilotes o similares) de las edificaciones a realizar que queden expuestas deberá tener un acabado acorde con el entorno a tal grado que no afecte la imagen urbana y se disimule con la naturaleza, o bien deberán realizarse con soluciones arquitectónicas en terrazas adaptadas a la pendiente una altura no mayor a 3.50- tres metros y cincuenta centímetros.

Lo dispuesto en este artículo será aplicable a edificaciones habitacionales unifamiliares y multifamiliares.

Artículo 68. En la determinación de la altura máxima de una edificación, expresada en metros o niveles, no se incluirán los siguientes elementos agregados sobre la losa o techo de azotea, siempre y cuando el área que ocupen esté de acuerdo con su función, la totalidad de estos se encuentren dentro de las colindancias del lote, unidad de propiedad privativa o predio en cuestión y en ninguno de ellos exista superficie habitable o comercialmente utilizable:

- I. Cubos de elevadores;
- II. El cubo que cubre la escalera que da acceso a la azotea;
- III. Cuarto de máquinas y equipos de aire acondicionado;
- IV. Tinacos o tanques de almacenamiento de agua;
- V. Equipos para la captación de energía solar;
- VI. Equipos para la generación de energía eólica;
- VII. Antenas de televisión, pararrayos o astas;
- VIII. Tiros de chimenea o de ventilación, pretilas o barandales, siempre y cuando no excedan la altura máxima de 1.50 – un metro cincuenta centímetros;
- IX. Domos o tragaluces, siempre y cuando no excedan la altura máxima por más de 1.20 – un metro veinte centímetros;
- X. Jardineras o elementos para permitir la vegetación en los techos, siempre y cuando estos elementos no excedan la altura máxima por más de 1.20 – un metro veinte centímetros, no teniendo la vegetación restricción alguna de altura;





- XI. Terrazas descubiertas;
- XII. Para los usos del suelo de servicios en sus giros religiosos, los campanarios o los elementos ornamentales que identifiquen la religión o credo de la institución; y
- XIII. Pérgolas con muros permitidos hasta de 1.20 – un metro veinte centímetros de altura, que no conformen una techumbre o losa sólida y que no ocupen más de 10%- diez por ciento de la superficie de la losa sobre la que se encuentren.

Para la determinación de la altura máxima de una edificación expresada en niveles, no se incluirán los sótanos.

Artículo 69. Las bardas no deben tener una altura superior a lo dispuesto por el Reglamento de Construcción.

Artículo 70. Los muros de contención no deben tener ninguna cara expuesta con una altura superior a los 3.50 – tres metros cincuenta centímetros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 – tres metros cincuenta centímetros por encima del nivel de terreno natural. La altura de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificará con la que le corresponde a la edificación.

Los barandales translúcidos o bardas, cualquiera que sea el material con el que se fabrique, ubicados sobre un muro de contención, siempre que permitan la visión a través de estos, y de hasta una altura de 1.20 – un metro veinte centímetros instalados con la finalidad de proporcionar seguridad ante una caída, no se considerarán como parte de una barda.

En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% - treinta por ciento y el 45% - cuarenta y cinco por ciento sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4 – cuatro metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno;

Para vivienda multifamiliar, los muros de contención deberán respetar los mismos criterios de altura, apariencia y protección estructural, y su espaciamiento en pendientes entre 30 % y 45 % deberá ser de al menos 4 metros.

Todo corte de terreno natural deberá protegerse con un muro de contención u obras de estabilización. Para determinar la pendiente natural del lote o predio se observará el procedimiento establecido en el artículo siguiente.

Artículo 71. La contabilización de la altura de las edificaciones se hará:

- I. Para vivienda unifamiliar:
 - a. Para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios descendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel superior de la calle;
 - b. Para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel de desplante.
- II. Para vivienda multifamiliar:





- a. Vivienda dúplex o triplex horizontal: Se aplicará lo establecido en este Reglamento, según la superficie del predio.
- b. Vivienda multifamiliar horizontal (más de 3 unidades): Altura máxima de 11 metros o tres niveles, lo que resulte menor.
- c. Vivienda multifamiliar vertical: Se aplicará lo dispuesto en este Reglamento, relativo a edificaciones de comercio y servicios.
- d. Para estos casos, la altura por nivel será de máximo 3.80 metros. Cualquier excedente será considerado un nivel adicional. Los mezanines contarán como un nivel, sin importar su altura.

III. Para comercio y/o servicios:

- a. Las edificaciones no deben exceder de una altura máxima de 10 – diez metros, más la distancia que resulte menor de entre:
 - i. La mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante correspondiente a la altura de que se trate y la colindancia más próxima del lote, unidad de propiedad privativa o predio que el Plan o programa parcial, según corresponda determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar, o bien;
 - ii. La distancia equivalente a la anchura menor de la vía pública o privada existente que se encuentre al frente del predio o lote que corresponda.
- b. Cualquier mezanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional.
- c. La altura máxima permitida para la construcción de mástiles, postes, torres o monopolos para la instalación de antenas, torres y otros equipos de comunicación, en los casos permitidos en la Matriz de Compatibilidad del Plan o programa parcial, según corresponda será hasta de 35 – treinta y cinco metros contados a partir del nivel del terreno.

APÍTULO IV.
ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTO.

Artículo 72. Las edificaciones, sin importar su uso o destino de suelo, deberán respetar los alineamientos viales y, en su caso, los alineamientos por afectaciones para otros destinos conforme a lo indicado en el Plan y las resoluciones emitidas por la autoridad competente.

Cuando un lote, unidad de propiedad privativa o predio tenga colindancias con dos o más vías públicas, se considerará como frente de este el que se establezca en el padrón catastral del municipio.

Artículo 73. Las edificaciones deberán respetar los siguientes alineamientos para remetimientos:

I. Remetimiento frontal





- a. Habitacional y comercial y/o servicios:
- Minimo de 1 – un metro o el 5% - cinco por ciento de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor, contado a partir del límite de propiedad en su colindancia con la banqueta de la vía pública.
 - No se exigirá remetimiento frontal en los siguientes casos:
 - Tratándose de casetas de vigilancia cuya superficie sea menor a 25 – veinticinco metros cuadrados;
 - En lotes, unidades de propiedad privativa o predios cuyo frente sea de 8 – ocho metros de longitud o menos;
 - En los casos en que la presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el remetimiento, la Secretaría, atendiendo a la normativa ambiental vigente, podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con este remetimiento.
- b. Industrial: No se exigirá cuando se actualicen alguno de los siguientes casos:
- Tratándose de inmuebles que se usen para vivienda habitacional unifamiliar de uso mixto, en los que aplicarán los remetimientos de este uso.
 - En lotes, unidades de propiedad privativa o predios cuyo frente sea de 8 – ocho metros de longitud o menos.
 - Minimo 1- un metro, cuando el frente del lote, unidad de propiedad privativa o predio sea mayor a 8 – ocho metros y hasta 20 – veinte metros lineales.
 - Minimo 5 - cinco metros cuando el frente del lote, unidad de propiedad privativa o predio sea mayor de 20 - veinte metros y hasta 40 – cuarenta metros lineales;
 - El 15% - quince por ciento de la longitud del frente del lote, unidad de propiedad privativa o predio, cuando su longitud sea mayor de 40 – cuarenta metros lineales.
- c. Suburbano y campestre
- Se pedirá un remetimiento mínimo frontal de 3 – tres metros.

II. Remetimiento posterior

Tamaño del predio	Remetimiento posterior				
	Unifamiliar	Multifamiliar	Comercial y/o servicios	Industrial	Suburbano y campestre
<135 m ²	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	No aplica
136 - 350 m ²	2.00 m	2.00 m	2.00 m	2.00 m	
351 - 1000 m ²	3.50 m	3.50 m	3.50 m	3.50 m	





> 1000 m ²	2.00 m	2.00 m	4.00 m	4.00 m	
> 1500 m ²	NA	NA	NA	NA	3.00 m

No se exigirá remetimiento posterior en los casos de las edificaciones de cocheras o palapas con altura máxima de 3.5 – tres metros cincuenta centímetros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV.

Cuando la colindancia posterior del lote, unidades de propiedad privativa o predio sea irregular, cada segmento de colindancia posterior deberá cumplir con este remetimiento.

Para los corredores industriales colindantes o próximos a zonas habitacionales consolidadas, la Secretaría establecerá el remetimiento posterior adicional que resulte necesario para mitigar posibles impactos negativos, además del ya previsto para los usos de suelo industrial. Dicho remetimiento se definirá considerando la distancia de colindancia con las áreas habitacionales, así como la normativa técnica y jurídica aplicable en la materia. Este remetimiento podrá ser considerado para el cálculo del CAAV, siguiendo lo previsto en este Reglamento.

III. Remetimiento lateral

Se aplicará lo establecido en los siguientes supuestos, en al menos uno de los laterales del predio, según corresponda:

a. Vivienda unifamiliar

Tamaño del frente	Remetimiento lateral mínimo	Aplicación
< 7 m	No se exige	Ver Nota 1
≥ 7 m y < 9 m	1.00 m	En una colindancia lateral
≥ 9 m y < 18 m	1.50 m	En una colindancia lateral
≥ 18 m y < 25 m	1.50 m	En ambas colindancias laterales
≥ 25 m	2.00 m	En ambas colindancias laterales

- En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo habitacional multifamiliar, el remetimiento mínimo será de 1.00 m en una colindancia lateral, independientemente del frente;
- No se exigirá remetimiento lateral para las construcciones de cochera o que estén sobre el área de cochera, sin que excedan la superficie de ésta, y;
- No se exigirá remetimiento lateral en palapas con altura máxima de 3.5 – tres metros cincuenta centímetros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV.

b. Vivienda multifamiliar

- Remetimiento lateral mínimo de 1.50 – un metro cincuenta centímetros en cada colindancia.





AYUNTAMIENTO GOBIERNO DE JUÁREZ

- ii. En lotes con frente menor a 7 – siete metros, se permite un solo remetimiento lateral de al menos 1.00 m.
- iii. Remetimiento mínimo de 1.50 – un metro cincuenta centímetros en todos los límites del predio, en todos los niveles de sótano.
- iv. Puede sustituirse por el retiro recomendado en un estudio de mecánica de suelos, cuando así lo autorice la autoridad.
- v. No se permite intervención en predios o vialidades colindantes sin autorización expresa de personas propietarias, autoridades o prestadoras de servicios, según sea el caso.

c. Comercial y/o servicios

Tamaño del frente	Remetimiento lateral
<10 m	0.00 m
11-15 m	1.50 m
16-30 m	2.00 m
31- 50	2.50 m
>51 m	3.00 m

- i. En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente mayor de 10 – diez metros y hasta 15 – quince metros, mínimo 1.50 – un metro cincuenta centímetros en cada una de sus colindancias laterales, excepto para las porciones de la edificación que no excedan una altura máxima de 4.80 – cuatro metros ochenta centímetros o un nivel, lo que sea menor y que sea únicamente en una de sus colindancias laterales.
- ii. En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente mayor a 15 – quince metros el remetimiento será en cada colindancia lateral.

d. Industrial

Tamaño del frente	Remetimiento lateral
<10 m	0.00 m
11-20 m	2.00 m
20-30 m	2.00 m
31- 50	2.50 m
>51 m	3.00 m

- i. En lotes o predios con frente mayor de 10 – diez metros y hasta 20 – veinte metros, mínimo 2.00 – dos metros en una de sus colindancias laterales;
- ii. En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente mayor a 20 – veinte metros el remetimiento será en cada colindancia lateral.





- iii. Para los corredores industriales colindantes o próximos a zonas habitacionales consolidadas, la Secretaría establecerá los remetimientos laterales adicionales que resulten necesarios para mitigar posibles impactos negativos, además de los ya previstos para los usos de suelo industrial. Dichos remetimientos se definirán considerando la distancia de colindancia con las áreas habitacionales, así como la normativa técnica y jurídica aplicable en la materia.
 - e. Suburbano y campestre
 - i. El remetimiento lateral será de 2 – dos metros de cada lado.
 - ii. En caso de que se realice una subdivisión conforme a lo establecido en este Reglamento, únicamente se exigirá el remetimiento lateral en el lado colindante con otros predios.
- IV. Para ampliaciones o regularizaciones de construcciones existentes, la Secretaría no podrá exigir el cumplimiento de los remetimientos establecidos en este Reglamento cuando existan antecedentes autorizados que contemplen un remetimiento menor al previsto en el presente ordenamiento, la ampliación sea compatible con dicho antecedente, y se trate de construcciones realizadas con más de cinco años de antigüedad, que carezcan de antecedentes formales y sobre las cuales no se haya iniciado procedimiento administrativo por esa causa, o bien, cuando se acompañe a la solicitud el consentimiento por escrito de las personas propietarias de los predios colindantes directamente afectados por el remetimiento.

Los remetimientos considerados en este artículo no excluyen del cumplimiento de lo establecido en la Ley.

Artículo 74. El alineamiento o remetimiento mínimo de las edificaciones en zonas con uso de suelo de destinos de espacios abiertos, áreas verdes, de equipamiento público, de infraestructura o terrenos del dominio público de la federación deben de cumplir con los lineamientos establecidos en el artículo anterior para el uso de suelo comercial y/o de servicios.

Artículo 75. El alineamiento o remetimiento mínimo de las edificaciones en zonas con uso de suelo de destinos de espacios abiertos, áreas verdes, de equipamiento público, de infraestructura o terrenos del dominio público de la federación deben de cumplir con los lineamientos establecidos para los usos comerciales y de servicios.

Artículo 76. En las edificaciones con niveles de sótano deberán observarse lo siguiente:

- I. En predios con uso habitacional unifamiliar no se requerirá remetimiento en niveles de sótano, siempre que se cumpla con el CAAV. Cuando el predio colinde con otro de uso habitacional unifamiliar, deberá dejarse un remetimiento mínimo de 1.50 – un metro cincuenta centímetros en esa colindancia.
- II. En predios con uso habitacional multifamiliar deberá dejarse un remetimiento mínimo de 1.50 – un metro cincuenta centímetros respecto a todos los límites del predio, en todos los niveles de sótano.



- III. En predios con uso de suelo comercial, de servicios o de equipamiento privado, cuando los sótanos comprendan más de tres niveles de altura, contados a partir del nivel natural del suelo, deberá dejarse un remetimiento perimetral mínimo de 1.50 – un metro cincuenta centímetros en todos los niveles de sótano. Cuando no superen los tres niveles, podrán aplicarse las normas de remetimientos previstas para edificaciones habitacionales unifamiliares establecidas la fracción I de este artículo.
- IV. No se permitirá construir cimentaciones, anclajes u obras dentro de predios colindantes que no sean propiedad del solicitante de la licencia, salvo que se cuente con autorización expresa de la persona propietaria.

Artículo 77. Cuando un lote, unidad de propiedad privativa o predio colinde con un derecho de paso de propiedad municipal, o con un área de propiedad municipal destinada a espacio abierto y área verde de acuerdo con el Plan, no se exigirá remetimiento en la colindancia con el derecho de paso o las referidas áreas municipales.

Artículo 78. Además de lo dispuesto en los artículos que anteceden, las edificaciones industriales deberán de cumplir con las áreas de salvaguarda que establezcan la Ley, otras disposiciones legales o reglamentarias aplicables, según la actividad particular que se desarrolle en la edificación, los procesos de producción o los productos que utilicen o generen.

TÍTULO SEXTO. REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS Y CAMBIOS DE LINEAMIENTOS.

CAPÍTULO I. ESTACIONAMIENTOS, SU DISEÑO Y OPERACIÓN.

Artículo 79. El uso o aprovechamiento de uno o más lotes, unidades de propiedad privativa o predios, así como de sus edificaciones, implica que se deberá contar con el número de cajones de estacionamiento necesarios para atender la demanda generada, conforme a lo establecido en este Reglamento.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley, los espacios para estacionamiento de vehículos podrán solucionarse:

- I. Al interior del inmueble
- II. En lotes, predios o unidades de propiedad privativa cercanos al inmueble, bajo las siguientes condiciones:
 - a. Deberá estar dentro de un radio de 500 – quinientos metros, medida conforme al recorrido real peatonal a través de calles y vías existentes, contados a partir de las entradas de los inmuebles.
 - b. El interesado deberá establecer los señalamientos correspondientes en ambos inmuebles y en la ruta de acceso.





- III. Mediante programas de movilidad, donde se precise los medios de transporte que resolverán la demanda generada por el inmueble.

Las áreas de maniobras para los accesos y salidas vehiculares de un lote, unidad de propiedad privativa o predio deben de ubicarse al interior de éstos, evitando que se obstruya el menor tiempo posible la circulación peatonal y/o de vehículos en el espacio de la vía pública colindante.

Además, en los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso comercial, de servicios o de equipamiento, que así lo determine el estudio de movilidad conforme la Ley, deberá preverse espacio suficiente para carga y descarga de mercancías, insumos o desechos, o bien para ascenso y descenso de pasajeros.

Artículo 80. El requerimiento de estacionamiento que debe cubrirse será conforme a lo que se establece la Matriz de Cajones de Estacionamiento.

Matriz de Cajones de Estacionamiento			
Usos y destinos del suelo		1 cajón por cada:	Unidad de medida
Habitacional	Habitacional	1	Vivienda
	Tiendas de Productos básicos:	35	m ²
Comercial y de servicios	Locales Comerciales Varios	30	m ²
	Sucursal de Tiendas de Conveniencia	35	m ²
	Servicios Personales, Recreación y Asistencia	50	m ²
	Administración Pública, Privada y Servicios Financieros	30	m ²
	Comercio y servicios agropecuarios	35	m ²
	Centros comerciales con tienda ancla, tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, tiendas de autoservicio para construcción, mercados públicos y viveros	35	m ²
	Cines, auditorios, centros de convenciones, casas de apuestas, salas de concierto, teatros, boliches, patinaderos, billares y similares.	15	asientos
	Parques de diversiones y clubes deportivos (varios deportes)	35	m ²
	Venta de automóviles, motocicletas, autopartes y similares	100	m ²
	Venta de refacciones, aceites lubricantes, llantas y accesorios para automóviles.	35	m ²
	Venta de vehículos pesados y accesorios	100	m ²
	Venta de material a granel	35	m ²
	Gasolinera	200	m ²
	Unidad de carburación, expendio de gas, venta de productos químicos, explosivos, inflamables, fuegos artificiales y similares.	150	m ²
	Gimnasia de aparatos y aeróbicos, gimnasios públicos, centro de videojuegos, salas de artes marciales,	20	m ²



golfitos, canchas de frontón y similares.		
Canchas deportivas y vitapistas.	30	m²
Salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para eventos y similares.	15	m²
Galgódromo, hipódromo, estadios, autódromo, lienzo charro, plaza de toros, arenas de boxeo, lucha libre, palenques, velódromos y similares	10	asientos
Pistas de equitación, albercas y juegos mecánicos.	35	m²
Venta de alimentos con autoservicio y ventas de alimentos de entrega a domicilio.	15	m²
Fondas, restaurantes, cafés, fondas, taquerías y similares.	15	m²
Depósitos.	30	m²
Servicar, cantinas y bares, centros nocturnos, salones de baile, discotecas, cabaret y similares.	15	m²
Alojamiento	2	habitación
Capillas, templos, funerarias, capillas de velación	30	m²
Seminarios.	200	m²
Centros de integración juvenil y familiar, agencia de correos, telégrafos y teléfonos.	40	m²
Orfanatorios.	100	m²
Centro comunitario cultural, estaciones de televisión y radio.	45	m²
Centrales de policía, tránsito y protección ciudadana.	20	m²
Estación de Bomberos.	40	m²
Centro de distribución de mensajería y paquetería.	30	m²
Estacionamientos Públicos.	No aplica	m²
Reformatorio, centros de readaptación social, centro antirrábico, rastros y similares.	60	m²
Cementerios y Crematorios.	200	m²
Consultorios y Centros de Salud Comunitarios.	1	consultorio
Clínica y Hospital ambulatorios, unidades médicas.	4	cama
Puestos de socorro (Cruz Roja y Cruz Verde).	50	m²
Hospitales generales y de especialidades	4	cama
Campos experimentales, observatorios meteorológicos, astronómicos, centros de investigación y similares.	60	m²
Bibliotecas, Hemerotecas, museos, centros de información, pinacotecas, planetario, casas de cultura, galerías de arte, salas de exposiciones y similares.	70	m²
Zoológicos.	200	m²
Guarderías.	1	aula
Jardines de niños, escuelas para niños atípicos y de educación especial.	2	aula
Academias de danza, música, pintura y similares.	40	m²
Primarias y secundarias.	200	m²





	Institutos técnicos, preparatorias y normales.	70	m²
	Escuela/centro de idiomas.	40	m²
	Tecnológicos, universidades, centros de educación continua, centros de estudios de posgrado y similares.	30	m²
	Aparatos electrodomésticos, calzado, cerrajerías, control de plagas, limpieza de oficinas, hogares e industrias, lavado, lubricado y cambio de llantas de vehículos, talleres para motocicletas y automotrices (excepto enderezado y pintura), y similares.	60	m²
	Bodegas	200	m²
	Espectaculares y panorámicos.	No aplica	
Industria	Industrias	200	m²
Terminales de transporte	Transporte de personas	150	m²
	Transporte de carga	50	m²
Espacios abiertos y áreas verdes	Explanadas, parques, plazas y jardines, campos de golf y similares.	1000	m²
Torres y antenas en predios aislados	De microondas, de radiocomunicaciones, de radiodifusión, de TV y telefonía celular.	150	m²
Plantas, estaciones, subestaciones, depósitos y almacenes	De potabilización de agua, de tratamiento de aguas negras, de bombeo de agua, de energía eléctrica, de telefonía, gaseras, depósito de desechos domésticos e industriales, estaciones de transferencia de basura y rellenos sanitarios y similares.	100	m²

Consideraciones adicionales:

- El cálculo de cajones de estacionamiento se realizará exclusivamente con base en la superficie construida, expresada en metros cuadrados.
- Cuando no exista una norma específica en esta Matriz para un tipo de edificación o uso, la Secretaría determinará el número de cajones requeridos con base en un análisis técnico y comparando con usos similares.
- Quien desee operar un estacionamiento público con cobro, pensión o donativo deberá solicitar autorización por escrito, presentar el proyecto y tramitar las licencias correspondientes.
- En salones para eventos sociales (incluyendo fiestas infantiles), se aplicará la norma de cajones también a las áreas de recepción o comensales, aunque no estén techadas.
- Se exceptúa del cumplimiento de cajones a:
 - Regularizaciones de vivienda unifamiliar;
 - Inmuebles frente a vías peatonales.
- Se permite una reducción en el número de cajones en función del tipo de uso:





- a. Vivienda multifamiliar y/o uso mixto, segmento social: hasta 50%;
- b. Segmento medio: hasta 40%;
- c. Segmento residencial: hasta 30%;
- d. Usos comerciales o servicios múltiples agrupados: hasta 30%.

Esta reducción es un derecho del solicitante, no un cambio de lineamiento. El solicitante puede optar por cumplir con el número original o reducirlo según convenga.

Artículo 81. El área de la edificación destinada a estacionamiento de vehículos no se cuantificará para la determinación de la cantidad de cajones de estacionamiento requerido para la dicha edificación, lote, unidad de propiedad privativa o predio; tampoco se cuantificará para efectos del Coeficiente de Utilización del Suelo, cualquiera que sea el nivel en que se ubique, de conformidad con la Ley.

En el cálculo del requerimiento del número de cajones de estacionamiento las fracciones que sean mayor a 0.5 – cero punto cinco – se ajustarán al entero superior; en caso contrario, se ajustarán al entero inferior.

No se cuantificarán para el requerimiento de cajones de estacionamiento los metros cuadrados que resulten de volados, techumbres y/o elementos de carácter arquitectónicos que no sean utilizados para un área comercial y de servicios y únicamente sirvan como elemento arquitectónico de fachada o bien para brindar protección contra el asoleamiento.

Artículo 82. Los centros comerciales o edificaciones con dos o más giros o funciones, que tengan varios locales o espacios aprovechables, deberán cumplir con el número de cajones de estacionamiento requerido para cada giro autorizado. Si se solicita un cambio de giro, uso o función en uno o más locales, y este requiere más cajones que los establecidos en la licencia original de construcción o en la última licencia de uso, el solicitante deberá demostrar ante la Secretaría que cuenta con el estacionamiento adicional necesario.

Artículo 83. Cuando en una edificación no habitacional se cuente con cajones de estacionamiento excedentes, o se trate de un inmueble con uso de estacionamiento público o privado, éstos cajones de estacionamiento se podrán utilizar y proponer para el cumplimiento de los cajones de estacionamiento que se requieran para el aprovechamiento de otras edificaciones, lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso diverso al habitacional, siempre que la distancia entre el inmueble que requiere los cajones de estacionamiento y la ubicación de éstos no sea mayor a un radio de 500 - quinientos metros lineales, contados a partir de los límites de los inmuebles y, además, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- I. El inmueble usado como estacionamiento a distancia debe:
 - a. Contar con licencia de uso de suelo o de edificación para estacionamiento; o
 - b. Contar con licencia de construcción o de edificación que acredite cajones excedentes a los requeridos por su propio uso, incluyendo los que se destinarán al lote, predio, edificación o establecimiento a distancia.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- II. Únicamente se permitirá la transferencia del uso de los cajones de estacionamiento excedentes existentes en el inmueble que servirá como sustituto del requerimiento de los cajones;
- III. El derecho a usar los cajones deberá acreditarse mediante contrato de arrendamiento, comodato u otro documento que lo permita, con una vigencia mínima de 3 – tres años, expedido o ratificado ante Notario Público, y vigente mientras dure el uso autorizado de la edificación.
- IV. En caso de incumplimiento de los requisitos o de pérdida del derecho de uso, el particular contará con 30 – treinta días hábiles para cumplir con el número de cajones exigido. De no hacerlo, se revocará la autorización de estacionamiento a distancia y la licencia de uso de edificación obtenida con base en esta opción; y
- V. En estacionamientos a distancia con licencia para estacionamiento público podrá permitirse el estacionamiento en batería (vehículos uno detrás de otro), siempre que exista:
 - a. Un carril de circulación de al menos 7.00 – siete metros de ancho por cada dos filas de cajones.
 - b. Servicio de valet parking.

Artículo 84. En predios o unidades con uso de suelo y, en su caso, uso de edificación para equipamiento privado con giros de jardín de niños, primaria o secundaria, deberá existir dentro del inmueble un andén o bahía para la fila de vehículos de ascenso y descenso de personas. Si el proyecto requiere más de 24 – veinticuatro cajones de estacionamiento, se deberá presentar un estudio de movilidad que incluya lo establecido en la Ley, así como el análisis de la bahía (ubicación y longitud), justificando el método utilizado y considerando la capacidad estudiantil y los horarios escalonados.

En los predios con uso de suelo y de edificación para gasolineras, lavado de autos, restaurantes con autoservicio o similares, así como tiendas de conveniencia con autoservicio, deberá habilitarse dentro del inmueble un espacio suficiente para la fila de espera de vehículos, de forma que no interfiera ni afecte la circulación peatonal o vehicular en la vialidad pública colindante; las dimensiones mínimas de dicho espacio serán determinadas por la Secretaría.

Artículo 85. Se considerará que un lote, unidad de propiedad privativa, predio o edificación cumple con el número de cajones requeridos cuando los giros o funciones que alberga puedan compartirlos debido a que operan en horarios distintos, siempre que se cumpla lo dispuesto en este artículo.

En centros comerciales o edificios de oficinas autorizados antes de la entrada en vigor de este Reglamento, podrá aplicarse la norma de horario diferido para actividades comerciales o de servicios con horarios distintos al del comercio —como restaurantes, salones de eventos, centros nocturnos o bares—, siempre que el número de cajones requeridos no exceda el 30% del total existente. Además, en la autorización original de construcción o edificación deberán constar oficinas u otros servicios y locales comerciales que no estén comprometidos en otro horario diferido, y se deberá contar con la aprobación de los condóminos o del propietario. En estos casos, el trámite se realizará conforme al procedimiento para cambio de lineamiento.

Artículo 86. El proyecto que solicite el cumplimiento alternativo de cajones de estacionamiento de conformidad con el artículo que antecede, debe sustentarse en un estudio o análisis que concluya en



que dicha reducción de cajones es factible y viable, cuyo contenido cumpla mínimo con lo siguiente:

- I. El estudio debe ser elaborado por una persona profesional certificada en ingeniería o con maestría en tránsito o disciplina afín, con especialidad en vialidad o en diseño de estacionamientos, acreditada mediante copia simple del documento correspondiente.
- II. Incluir la cuantificación de los requerimientos individuales de estacionamiento para cada giro del conjunto de acuerdo con el Reglamento;
- III. Incluir el modelo de demanda de estacionamiento para todos los giros por hora, día y mes durante todo el año;
- IV. Incluir los diferentes escenarios de demanda máxima de estacionamiento;
- V. Incluir los ajustes a la demanda de estacionamiento con sus respectivas justificaciones;
- VI. Incluir un plan de estacionamiento que facilite el uso y la operación del estacionamiento compartido; y
- VII. El estudio debe concluir con un reporte describiendo las recomendaciones en la reducción del requerimiento de estacionamiento, y que comprenda la justificación en la citada reducción, expresándolo como un porcentaje del requerimiento de estacionamiento total para el conjunto, calculado sin estacionamiento compartido.

Artículo 87. Las edificaciones donde se desarrollen actividades que cuenten con flotillas de vehículos o motocicletas deben contar con un área delimitada con cajones exclusivos, para vehículos o motocicletas de la flotilla. El personal encargado del uso de estos vehículos o motocicletas debe estacionarse únicamente en el área exclusiva.

Artículo 88. Los lotes, predios o edificaciones cuyos usos generen alto flujo vehicular, según la relación indicada en este artículo o a criterio de la Secretaría deberán contar con vestíbulos para vehículos que permitan realizar los movimientos de ascenso y descenso de personas dentro del inmueble, evitando congestionar la vía pública o privada y sin afectar la movilidad peatonal. Se considerarán de alto flujo vehicular aquellos usos, giros, aprovechamientos o funciones que requieran 24 o más cajones de estacionamiento.

Para la autorización de la licencia de construcción o de uso de edificación de estas edificaciones, así como en los casos previstos en la Ley, el solicitante deberá presentar un estudio de movilidad o impacto vial conforme a lo establecido en este Reglamento, incluyendo las medidas de mitigación resultantes, las cuales se incorporarán como obligaciones en caso de otorgarse la licencia.

Artículo 89. Se permitirá utilizar lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo habitacional unifamiliar, para estacionamiento de inmuebles con uso de suelo no habitacional o accesos o salida de vehículos de otro lote, unidad de propiedad privativa o predio en el que se realicen actividades no habitacionales, siempre que la edificación cumpla con todos los lineamientos requeridos para la zona.

Artículo 90. Los cajones de estacionamiento para vehículos requeridos se podrán proporcionar mediante elevadores de autos individuales que permitan por medios mecánicos ubicar como máximo un automóvil sobre otro, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:





- I. Se permitirá sólo hasta un máximo del 20% de los cajones de estacionamiento requeridos para el uso de la edificación.
- II. Los cajones requeridos proporcionados a través de elevadores de autos individuales deben ser los destinados a edificaciones distintas a las habitacionales;
- III. Los cajones requeridos proporcionados a través de elevadores de autos individuales deben operar a través de un servicio de acomodador de autos (valet parking); y
- IV. Los elevadores de autos individuales que sirvan como cajones de estacionamiento requeridos deben mantenerse en funcionamiento permanentemente. En caso de fallas mecánicas que inhabiliten el funcionamiento de un elevador de autos, se tendrá un plazo de 5 días hábiles para restituir la operación del elevador de autos.

Artículo 91. El acceso y/o salida al espacio de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.0 – tres metros lineales, cuando se utilice en un solo sentido de circulación (entrada o salida) y cuando se utilice como entrada y salida su ancho mínimo debe ser de 6.0 – seis metros lineales, indicando con señalamiento horizontal y vertical cada sentido de circulación.

Artículo 92. En las edificaciones con uso diverso al habitacional se debe contar con un área delimitada y debidamente señalada como cajones exclusivos para acomodar los vehículos de los empleados, estos cajones deberán identificarse en el proyecto arquitectónico y señalizarse en el interior del inmueble.

Artículo 93. En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, que cuenten con estacionamiento privado, la salida de los vehículos de dicho estacionamiento será hacia la vialidad que de frente al inmueble, y en caso de tener varias colindancias de vías públicas, la salida de los vehículos se realizará por el frente que tenga o cause el menor impacto vial a la zona.

En nuevas edificaciones con uso diverso al habitacional, no se autorizarán cajones de estacionamiento que obliguen al conductor a entrar o salir con el vehículo de reversa, con excepción de las que se vayan a construir en un lote, unidad de propiedad privativa o predio con frente a una vialidad pública local o peatonal.

Las edificaciones con uso diverso al habitacional deben ubicar su entrada y salida de vehículos por la vialidad de mayor jerarquía vial, y lo más alejado posible de la esquina, la entrada debe estar antes de la salida, atendiendo al sentido de circulación vehicular permitido en la vialidad colindante.

Artículo 94 Para determinar la jerarquía de las vialidades públicas se estará a lo que se establezca en la Ley.

Artículo 95. Los estacionamientos en edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional no ubicados en sótano deben estar aislados de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes con edificaciones de vivienda, mediante materiales que impidan la visión hacia los predios con uso del suelo habitacional. Asimismo, el sistema de alumbrado a emplear en el estacionamiento será aquel que minimice las molestias o afectaciones a los vecinos colindantes.

Artículo 96. Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo deben forestarse siguiendo los lineamientos que fije el Reglamento en materia ambiental del Municipio, a falta de norma





en este ordenamiento u omisión total del mismo, se deberá plantar un árbol por cada 2 – dos cajones de estacionamiento, en hilera sencilla o un árbol por cada 4 – cuatro cajones de estacionamiento, en hilera doble, los árboles se deben de proteger con cajetes con dimensiones mínimas de un área de 80.00 cm. – ochenta centímetros por 80.00 cm., además se deberá contar con un sistema de riego por goteo o equivalente para los árboles; cuando el estacionamiento se ubique en sótano o en niveles superiores al del suelo, se deberán de instalar una arborización con maceteros o jardineras.

Artículo 97. La altura libre mínima del primer nivel de una edificación de estacionamiento, incluidas las entradas y salidas, debe ser de 2.65 – dos metros sesenta y cinco centímetros, y en los demás niveles de la edificación debe ser de 2.20 – dos metros veinte centímetros; se debe colocar un señalamiento visible en los accesos de cada nivel que expresa la altura libre del mismo.

La edificación de estacionamiento de dos o más niveles debe tener escaleras para facilitar la circulación peatonal entre el estacionamiento y el resto de la edificación o su salida a la vía pública o privada. Queda prohibido utilizar las rampas de circulación vehicular como circulación peatonal.

Toda edificación de estacionamiento debe contar con sistemas de ventilación natural e inducida que eviten la concentración de gases automotores y de monóxido de carbono para cumplir con las normatividades federales y estatales en materia de salud.

Las circulaciones vehiculares de los espacios para estacionamiento deben de estar separadas de las áreas de circulación peatonal.

Artículo 98. El área de circulación y el ángulo de inclinación de los espacios o cajones de estacionamiento debe ser como se indica a continuación:

- I. Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00 – cinco metros por 2.70 – dos metros y setenta centímetros.
- II. Los cajones para estacionamiento de automóviles, dispuestos paralelamente al pasillo de circulación o en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00-seis metros por 2.70 – dos metros y setenta centímetros.
- III. Se podrá permitir hasta un 25-veinticinco por ciento de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50-cuatro metros y cincuenta centímetros por 2.50 - dos metros y cincuenta centímetros en batería y cuando menos 5.50-cinco metros y cincuenta centímetros por 2.50 - dos metros y cincuenta centímetros en cordón.
- IV. Un vehículo compacto es aquél con una longitud máxima de 4.30 – cuatro metros treinta centímetros.
- V. Los cajones deberán estar debidamente indicados con su señalamiento correspondiente.
- VI. En calles subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 - un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

Se prohíbe que los cajones de estacionamiento invadan total o parcialmente la banqueta colindante al





inmueble que los requiere.

El área que no cumpla con las medidas establecidas en este Reglamento para los cajones de estacionamiento, así como aquella que sea obstruida por un obstáculo que impida la maniobra de estacionar un vehículo en la misma, no se cuantificarán ni se tomarán en cuenta como cajón de estacionamiento que solventa el requerimiento de éstos.

Artículo 99. Cuando se trate de regularizaciones de edificaciones con uso diverso al habitacional unifamiliar, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a aprobación de la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional, pudiéndose considerar el requerir el servicio de acomodador de autos (valet parking).

Artículo 100. En edificaciones habitacionales unifamiliares, en la cochera o espacio de estacionamiento, estará permitido ubicar como máximo un vehículo detrás de otro.

En edificaciones habitacionales multifamiliares, se permite ubicar como máximo un cajón de estacionamiento detrás de otro, con la condición de que ambos cajones estén asignados en exclusividad a la misma unidad de propiedad privativa habitacional. Esta circunstancia debe indicarse en dichos cajones con los letreros y/o anuncios respectivos.

En edificaciones con locales de oficinas, el 20% de los cajones requeridos para este giro, podrán permitirse uno de tras de otro (en tándem). Además, podrán ubicarse de esta manera los cajones que sean excedentes a los requeridos conforme al lineamiento de cajones aplicable, siempre que dichos cajones adicionales en tándem no se contabilicen para el cumplimiento de cajones de estacionamiento para giros o funciones distintas al de oficina y que estén asignados en exclusividad a un mismo local de oficinas. Esta circunstancia debe indicarse en dichos cajones con los letreros y/o anuncios respectivos.

Salvo lo previsto en este Reglamento, en ningún otro caso se permite ubicar uno o varios cajones de estacionamiento detrás de otro u otros.

Artículo 101. En las edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, las rampas de circulación vehicular tendrán un ancho mínimo por cada sentido de circulación de 3.0M - tres metros en sus porciones rectas y de 3.5 - tres metros cincuenta centímetros en sus porciones curvas cuando estas conecten 2 rampas rectas con un ángulo entre ellas de 135° - ciento treinta y cinco grados o menor. Cualquier porción curva de una rampa de circulación vehicular deberá tener un radio de giro interior de 3.5 - tres metros cincuenta centímetros como mínimo.

Artículo 102. En las edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional unifamiliar, las rampas de circulación vehicular del espacio de estacionamiento tendrán una pendiente máxima del 15% - quince por ciento, con una transición entre la rampa y el piso o banqueta con una pendiente máxima del 6% - seis por ciento, y deberán de tener un acabado antiderrapante, para darle seguridad a la circulación, y no deben de invadir el derecho de vía o el alineamiento vial, es decir no deben alterar el nivel de la banqueta colindante. La longitud mínima de la transición será de 3.60M - tres metros sesenta centímetros. La pendiente de cada rampa se medirá para cada sentido de circulación en el eje central de cada rampa.



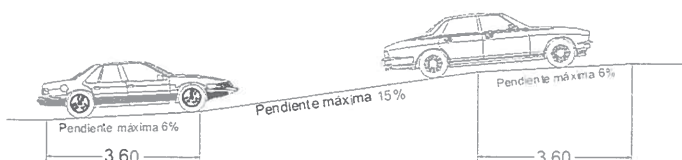


Figura 170.1 Pendiente máxima para rampas vehiculares.

Cuando la losa del estacionamiento sea utilizada conjuntamente como rampa y como estacionamiento, con cajones de estacionamiento ubicados sobre la rampa, su pendiente no será mayor del 6% - seis por ciento.

Artículo 103. Las rampas de circulación vehicular que permiten el movimiento de los vehículos entre los diferentes niveles de una edificación de estacionamiento se podrán sustituir por elevadores de autos que cumplan con esta función. La cantidad mínima de elevadores de autos necesaria para reemplazar las rampas de circulación debe ser la adecuada para permitir la operación eficiente del estacionamiento y sustentada en un estudio, y nunca ser menor a dos elevadores de autos. Las edificaciones de estacionamiento que cuenten con elevadores de autos deben incluir los espacios necesarios frente a los elevadores de autos para permitir la espera de varios vehículos, de acuerdo con el estudio de impacto vial que sustenta la operación del estacionamiento a través de elevadores de autos.

Artículo 104. En edificaciones con uso distinto al uso habitacional unifamiliar se deben habilitar y proporcionar cajones de estacionamiento para uso exclusivo de personas con discapacidad o con necesidades especiales, conforme a lo siguiente:

- I. De 1 a 20 cajones: mínimo 1 cajón accesible.
- II. De 21 a 100 cajones: mínimo 2 cajones accesibles.
- III. De 101 a 200 cajones: mínimo 3 cajones accesibles.
- IV. De 201 a 300 cajones: mínimo 4 cajones accesibles.
- V. A partir de 301 cajones: se agregará 1 cajón accesible adicional por cada 100 cajones adicionales o fracción.

Artículo 105. Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I. Deben estar ubicados lo más próximo al nivel de banqueta y lo más cerca posible a los vestíbulos o circulaciones que comunican el estacionamiento con el resto de la edificación;
- II. El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 - tres metros ochenta centímetros por 5.00 - cinco metros de longitud;





- III. Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 - seis metros veinte centímetros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 - un metro veinte centímetros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV. Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V. Ningún cajón para uso exclusivo de personas con discapacidad podrá tener una pendiente de más del 6% - seis por ciento.
- VI. La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante;
- VII. Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.
- VIII. Deben estar claramente identificados y señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, tanto en forma horizontal como vertical.
 - a. El señalamiento vertical debe ser de 61cm – sesenta y un centímetros por 61cm – sesenta y un centímetros, a una altura de 2.10 – dos metros y diez centímetros a partir de la banqueta o del firme, con el color de fondo azul y el logotipo de color blanco.
 - b. El señalamiento horizontal debe marcarse en la superficie de rodamiento del cajón, debiéndose de pintar con el color de fondo azul y el logotipo de color blanco.

Artículo 106. Los cajones y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones, en centros comerciales, bodegas o similares, cuando el estacionamiento tenga un ángulo de 90º-noventa grados respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de 18.00m - dieciocho metros y un ancho mínimo de 3.50 - tres metros cincuenta centímetros. Cuando se trate de ángulos distintos al de 90º - noventa grados, el largo será determinado por la Secretaría, con apego a las normas de Ingeniería Vial.

En el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.50tons. - tres y media toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 5.00m-cinco metros y un ancho mínimo de 2.50m-dos metros con cincuenta centímetros.

En los inmuebles con uso de suelo de industria en el que se utilicen vehículos con capacidad de carga mayor a 3.50tons. - tres y media toneladas, el largo y ancho de los espacios de estacionamiento de estos vehículos y del área de maniobras de carga y descarga será determinado por la Secretaría, con apego a las normas de Ingeniería Vial.

En todos los supuestos previstos en los párrafos anteriores, el área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del lote, predio o unidad de propiedad privativa.

Artículo 107. Toda nueva edificación de uso diferente al habitacional unifamiliar que cuente con estacionamiento para vehículos motorizados, deberá destinar espacios exclusivos para el





estacionamiento de bicicletas, conforme a las disposiciones del presente artículo.

Los espacios destinados al estacionamiento de bicicletas deberán cumplir con los siguientes requisitos según el tipo de uso:

- I. Uso diferente al habitacional:
 - a. Se deberá prever estacionamiento para bicicletas en una proporción mínima de 1 – un espacio por cada 20 – veinte personas ocupantes regulares del inmueble (trabajadores o estudiantes).
- II. Usos habitacionales multifamiliares:
 - a. Se deberá prever estacionamiento de largo plazo para bicicletas en una proporción mínima de 1 – un espacio por cada unidad habitacional, con un mínimo obligatorio de 30% - treinta por ciento del total de unidades.
 - b. Se deberá prever al menos 4 – cuatro espacios de corto plazo para visitantes por cada conjunto habitacional.
- III. Usos mixtos:
 - a. Se deberán cumplir los requisitos establecidos para cada tipo de uso que componga el desarrollo.

Los espacios para bicicletas deberán cumplir con las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

- I. Deberá tener dimensiones mínimas de 0.60 – cero punto sesenta metros de ancho por 2.00 – dos metros de largo.
- II. Cada espacio deberá contar con estructura fija tipo bicicletero o anclaje seguro que permita asegurar el cuadro y una llanta de la Bicicleta.
- III. Los espacios de corto plazo deberán ubicarse a no más de 30 metros de distancia peatonal de alguna entrada principal del edificio.
- IV. Los espacios de largo plazo deberán estar en un área cubierta y segura.
- V. Todos los espacios deberán estar claramente señalizados.

Para efectos de este artículo, se entiende por estacionamiento de corto plazo aquel destinado a visitantes o usuarios ocasionales, con una permanencia menor a dos horas, ubicado cerca de los accesos principales; y por estacionamiento de largo plazo, aquel destinado a ocupantes regulares del inmueble, con permanencia mayor a dos horas.





TÍTULO SÉPTIMO.

LOS REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL DE LOS PROYECTOS DEFINITIVOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO ÚNICO.

Artículo 108. Para obtener la licencia de construcción o la licencia de uso de edificación para funciones, giros o aprovechamientos que generen un mediano impacto, y las que causan un alto impacto en el ambiente, se requerirá la realización y presentación de la manifestación de impacto ambiental, el cual, además de lo establecido en el Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, según la modalidad general o particular que le corresponda, o además de lo establecido el Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, en caso de que la obra, proyecto o actividad sea competencia del Estado, debe contener lo siguiente:

Datos generales, donde se detalle lo siguiente:

- I. Nombre o denominación social del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicado dentro del área metropolitana de;
- II. Nombre, firma autógrafa, datos completos de la cédula profesional y copia simple de la cédula profesional, número de registro, del perito responsable de la manifestación y/o estudio de impacto ambiental, su correo electrónico y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey;
- III. Nombre, firma autógrafa del solicitante, correo electrónico y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en el área metropolitana de;
- IV. Fecha de realización de la manifestación y/o estudio de impacto ambiental; y
- V. Ubicación del lote, unidad de propiedad privativa o predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.

Descripción y análisis del proyecto señalando:

- I. Situación actual de lote o predio: topografía, geología, hidrología, vientos dominantes, asoleamiento, tipo de suelo, vegetación, flora, fauna, uso actual del suelo del lote, unidad de propiedad privativa o predio y del entorno en un área de 100 - cien metros alrededor del mismo y demás características del lote, unidad de propiedad privativa o predio que solicite la Secretaría;
- II. Descripción del proyecto a realizar; y
- III. Análisis, síntesis y conclusiones.

Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- I. El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por la edificación durante el proceso de construcción, al terminar la construcción y durante su operación; y
- II. El impacto que el proyecto generará durante el proceso de construcción, al terminar la construcción y durante la operación de esta en los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes y en una mayor extensión.

Medidas preventivas y de mitigación:

- I. Descripción de las medidas de protección y de mitigación que se llevarán a cabo para minimizar los impactos generados en cada etapa.
- II. Plano topográfico del lote, unidad de propiedad privativa o predio con curvas de nivel, cuando menos a cada metro, indicando:
- III. La delimitación del polígono con el cuadro de registro de datos y cuadro de áreas;
- IV. Croquis de ubicación del lote, unidad de propiedad privativa o predio, georreferenciado, señalando el uso de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes;
- V. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;
 - a. Documento en el que se expresen las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo con las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto que pueda ocasionar por este motivo; y
- VI. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 - dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 - un metro veinte centímetros de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.

Fotografía aérea, con no más de un mes de su expedición, que muestre:

- I. La delimitación del polígono, de ser posible, precisando el área que ocupará el proyecto;
- II. Las áreas boscosas o de vegetación que se verán afectadas; y
- III. Referenciar, en su caso, el límite del Monumento Natural Cerro de la Silla en la zona donde se ubica el proyecto;
- IV. Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 2 - dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 - un metro veinte centímetros de altura. El estudio debe contener la técnica a emplear para el





acondicionamiento de esos árboles y, en su caso, la forma de habilitación de las áreas verdes que vayan a ser cedidas al municipio.

Artículo 109. Para los fraccionamientos, conjuntos urbanos o desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal, que se tramiten en lo individual o simultáneamente, se deberá presentar ante el Municipio la resolución o autorización en materia de impacto ambiental expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento, o en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento, según corresponda.

En caso de que el proyecto implique afectación a recursos forestales, deberá además acreditarse el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y demás normatividad aplicable.

Adicionalmente, el solicitante deberá proporcionar al Municipio la siguiente información complementaria:

- I. Datos generales, que deben contener lo siguiente:
 - a. Nombre o denominación social del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey;
 - b. Nombre, firma autógrafa, datos completos de la cédula profesional y copia simple de la cédula profesional, número de registro, del perito responsable de la manifestación y/o estudio de impacto ambiental, su correo electrónico y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey;
 - c. Nombre, firma autógrafa del solicitante, correo electrónico y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en el área metropolitana de Monterrey;
 - d. Fecha de realización de la manifestación y/o estudio de impacto ambiental; y
 - e. Ubicación del lote, unidad de propiedad privativa o predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.
- II. Descripción y análisis del proyecto señalando:
 - a. Antecedentes o Situación actual de lote, unidad de propiedad privativa o predio: topografía, geología, hidrología, vientos dominantes, asoleamiento, tipo de suelo, vegetación, flora, fauna, uso actual del suelo del lote, unidad de propiedad privativa o predio y del entorno en un área de 100 - cien metros alrededor del mismo y demás características del lote, unidad de propiedad privativa o predio que solicite la Secretaría;
 - b. Descripción del proyecto: área total del polígono, área de vialidad, área de cesión municipal, área vendible, otras áreas, número de lotes o unidades privativas, áreas del lote o unidad privativa "tipo", área del lote o unidad privativa mínimo y área o unidad privativa del lote máximo, en caso de ser aplicable y usos del suelo de los lotes o unidades privativas propuestos;





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- c. Características de la vialidad: estructura vial, secciones viales, pendientes mínimas y máximas y tipos de pavimento, entre otros;
 - d. Características de las áreas municipales: ubicación, áreas, tipo de vegetación existente o a introducir y sistema de riego propuesto;
 - e. Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones, que se desprendan del estudio; y
 - f. Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:
 - i. El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por el trazo de la vialidad, la lotificación y las edificaciones, durante su proceso de construcción, operación y terminación de la construcción; y
 - ii. El impacto del proyecto durante su proceso de construcción y al terminar la construcción, en los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes y, en su caso, en una mayor extensión.
- III. Medidas preventivas y de mitigación:
- b. Describir las medidas de protección y mitigación que se llevarán a cabo para minimizar los impactos generados durante el proceso constructivo; y
 - c. Describir las medidas de mitigación a ejecutar para cada uno de los impactos al medio ambiente, identificados después de terminar las obras de construcción.
 - d. Plano topográfico del predio con curvas de nivel a cada metro en terrenos con pendiente natural hasta del 15% - quince por ciento, y a cada 5 - cinco metros, en terrenos con pendiente natural mayor al 15% - quince por ciento, indicando:
 - i. La delimitación del polígono con el cuadro de registro de datos y cuadro de áreas;
 - ii. Croquis de ubicación del lote, unidad de propiedad privativa o predio, georreferenciado, señalando el uso de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes;
 - iii. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;
 - iv. Documento en el que se expresen las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo con las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición





final), así como las medidas de mitigación que el impacto que pueda ocasionar por este motivo; y

- v. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 - dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 – un metro veinte centímetros de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.

IV. Fotografía aérea, con no más de un mes de su expedición, que muestre:

- a. La delimitación del polígono, en su caso, precisar el área que ocupará el proyecto;
- b. Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán; y
- c. Referenciar, en su caso, el límite del Monumento Natural Cerro de la Silla en la zona donde se ubica el proyecto.

- V. Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 2 – dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 – un metro veinte centímetros de altura. El estudio debe contener la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes cedidas al municipio.

Artículo 110. El Ayuntamiento o la Secretaría, según el ámbito de sus respectivas competencias, podrán determinar medidas de mitigación adicionales o modificar las propuestas en el estudio de impacto ambiental a que se refieren los artículos 108 y 109 de este Reglamento, según corresponda al proyecto que se presente para su autorización, mismas que se establecerán en las licencias o autorizaciones.

El titular de la autorización o licencia debe cumplir con todas las medidas de mitigación. De lo contrario, será responsable de los daños y perjuicios que cause a terceros.

Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, desmonte, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto los de las áreas de construcción autorizadas, debiendo de, en su caso, realizar la reposición de los árboles, con árboles nativos, en los términos de lo dispuesto por la normatividad que, en su caso, resulte aplicable.

TÍTULO OCTAVO.

NORMAS DEL DISEÑO URBANO, LA INGENIERÍA DE TRÁNSITO Y LA INGENIERÍA URBANA.

CAPÍTULO I.

DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD Y/O IMPACTO VIAL.

Artículo 111. Se deberá presentar un estudio de movilidad y/o de impacto vial en los siguientes casos:

- I. Cuando se solicite una licencia de construcción o licencia de uso de edificación para los casos señalados en el artículo 88 de este Reglamento, o en los supuestos previstos la Ley.



- II. Cuando se solicite autorización para proyectos urbanísticos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, conforme a la Ley.
- III. Cuando el uso del inmueble genere un alto flujo vehicular y, por su ubicación, pueda representar un conflicto con la circulación vial en las calles colindantes o en la zona, conforme al análisis que realice la Secretaría, por sí misma o en coordinación con la autoridad competente en vialidad y tránsito.

En estos casos, el requisito del estudio será indicado por la Secretaría al otorgar la Licencia de Uso de Suelo o durante la revisión de la solicitud de la licencia de construcción o de uso de edificación. Todos los movimientos vehiculares del proyecto deberán resolverse preferentemente dentro del predio, mediante espacios suficientes de estacionamiento y un área destinada a vestíbulo vehicular (motor lobby), a fin de evitar congestión en la vía pública.

Artículo 112. El estudio de movilidad y/o impacto vial que debe presentar el solicitante de la o las licencias o autorizaciones citadas en el artículo que antecede, además de lo dispuesto en la Ley, deberá contener:

- I. Datos generales del propietario o poseedor del inmueble para el cual se solicita la licencia o la autorización, como lo son su nombre, domicilio, en su caso su número de teléfono y su correo electrónico, domicilio para oír y recibir notificaciones, que debe ser el de un inmueble ubicado en cualquier de los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey;
- II. Información del lote, unidad de propiedad privativa o predio para el cual se solicita la licencia o la autorización, como lo es su ubicación, la superficie, el número de expediente catastral;
- III. Copia simple de la identificación oficial, con foto y firma, del propietario o poseedor del inmueble, en caso de tratarse de una persona moral, la identificación debe ser de su representante legal;
- IV. Los datos generales del perito que elabora el estudio de movilidad y/o de impacto vial, el número de su cédula profesional y de la denominación de su especialidad, anexando una copia simple de la cédula profesional y de su especialidad, expresando su número de teléfono, correo electrónico, y el domicilio para oír y recibir notificaciones, que debe ser el de un inmueble ubicado en cualquier de los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey;
- V. Elementos del contexto urbano:
 - a. Volúmenes de tráfico, que incluya el levantamiento de la información sobre volúmenes vehiculares (estudios de Ingeniería Vial), en días y horas representativas, así como en cruces que se encuentren dentro de la zona de influencia del nuevo desarrollo.
 - b. Usos del suelo y usos de edificación actuales y futuros en el radio de 100 – cien metros de cada límite de propiedad del inmueble a edificar, o la distancia que determine la Secretaría, tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal.
 - c. Densidad de la población.





- d. Características de movilidad en la zona, con la determinación de la operación del transporte colectivo en el área y de sus perspectivas de desarrollo; la evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de capacidad y nivel de servicio existentes sin proyecto (donde deberán incluir sus hojas de cálculo, para la obtención de sus resultados); la determinación de la situación geométrica de la vialidad en el momento del estudio (secciones viales, número de carriles y sentidos de circulación, señalamiento vial, control de tráfico, banquetas, tipo y estado de pavimento); velocidades de operación permitidas y reales; conflictos viales y la revisión de los aspectos de seguridad vial.
- VI. Pronósticos de movilidad a 5- cinco y 10 – diez años:
- a. Establecimiento de los horizontes de estudio.
 - b. Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos.
 - c. Estimación del tránsito total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito de desarrollo para los horizontes previstos.
 - d. Producción de viajes o estimación del tránsito generado en función de los usos del suelo;
- VII. Distribución y asignación de tráfico:
- a. Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y de su vinculación con la estructura vial urbana.
 - b. El análisis y evaluación de la vialidad actual relativo a la capacidad del diseño, nivel de servicio existente, capacidad real, seguridad vial y funcionalidad, que deberá comprender lo existente y por desarrollar dentro de un radio de 1000 – mil metros, contados a partir de los límites o colindancias del inmueble a edificar o a desarrollar.
 - c. Identificación de los impactos, necesidades y deficiencias del estado actual de la vialidad.
 - d. Actualización de los análisis de capacidad y nivel de servicio en la vialidad del área de impacto del desarrollo (donde deberán incluir sus hojas de cálculo, para la obtención de sus resultados).
 - e. Estimación de la relación entre la oferta y la demanda de transporte público en la zona.
- VIII. Solución geométrica:
- a. Establecer las propuestas de solución vial para mitigar el impacto vial producto del nuevo desarrollo, o del uso de la nueva construcción, o el cambio de uso de edificación, definiendo las acciones en el corto, mediano y largo plazo.





- b. Revisión de los aspectos de seguridad vial.
- IX. Recomendaciones al lote, unidad de propiedad privativa, predio o edificación:
 - a. Determinación de las propuestas viales para que los accesos viales (entradas y salidas) al predio se realicen adecuadamente y evitando posibles conflictos de circulación vehicular en la vialidad.
 - b. Determinación de recomendaciones en cuanto a la mejor operación vial interna (dentro del predio), así como al número total de cajones de estacionamiento necesarios para resolver la demanda prevista.
- X. Recomendación de señalamiento o adecuaciones exteriores:
 - a. Formulación de acciones alternativas para la previsión del deterioro de la calidad de la transportación (automóvil particular principalmente) y la seguridad.
 - b. Análisis de la compatibilidad de las acciones propuestas con el contenido del Plan.
 - c. Construcción e instalaciones de obras y señalamientos viales necesarios.

Los anteriores requisitos se deberán presentar en las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría, tanto en formato papel, así como en archivo electrónico en un disco o discos compactos necesarios donde se contenga la información requerida, en archivos con formato PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato AUTOCAD georreferenciado.

Artículo 113. El estudio de movilidad y/o impacto vial deberá ser elaborado por una persona perita, especialista en materia vial, ingeniería de tránsito, ingeniería del transporte, vías terrestres, o bien por una persona con formación en ingeniería civil, arquitectura o urbanismo, que cuente con maestría en alguna de las disciplinas antes citadas. El documento deberá estar firmado por la persona responsable de su elaboración y ante firmado en cada una de las fojas que lo integren. Asimismo, deberá incluir un análisis de ingeniería de tránsito con una antigüedad no mayor a un año. Se deberá anexar copia simple de la cédula profesional que acredite la especialidad de quien lo elabora.

La Secretaría evaluará los estudios de movilidad y/o de impacto vial que se presenten y, en su caso, confirmará las medidas de mitigación que se proponen o podrá establecer medidas adicionales que procedan, lo que se expresará en las resoluciones de las licencias o autorizaciones solicitadas, mismas que deberán ser cumplidas por los solicitantes.

CAPÍTULO II. CRITERIOS DE DISEÑO DE LA VIALIDAD, LAS SECCIONES MÍNIMAS Y NORMAS DE TRAZO SEGÚN SU JERARQUÍA.

Artículo 114. En el desarrollo o ejecución de todo nuevo fraccionamiento o en la realización de una edificación que se pretenda construir en terrenos o predios no urbanizados o previstos para crecimiento urbano del Municipio, el interesado o solicitante de la autorización o licencia deberá respetar la continuidad y la sección vial de las vialidades públicas existentes en los fraccionamientos o colonias que colinden con el predio a desarrollar, continuándolas dentro del mismo, así mismo deberá respetarse el derecho de vía de cualquier vialidad prevista en el Plan vigente, así como los derechos de paso que





se requieran por cuestiones de infraestructura, según lo establece la Ley.

Tratándose de vialidades públicas subcolectoras Inter barrios, así como las vías de jerarquía superior, no podrán ser cerradas ni estar sujetas a un régimen de propiedad en condominio horizontal, por lo que se deberá respetar su interconexión con la red vial existente, acorde a lo que establece la Ley, y deben de tener el carácter de vialidad pública en toda su longitud o trayecto.

La continuidad de las vialidades deberá mantener las características geométricas de las vialidades existentes, en cuanto a su sección transversal, salvo en los casos en que se disponga un derecho de vía mayor, según la clasificación de vialidad que le corresponde, acorde a lo dispuesto por la Ley. Cuando por alguna causa no se pueda continuar con la misma sección transversal, la Secretaría emitirá un Dictamen en donde se establezca la solución más idónea buscando en todo momento la fluidez de la vialidad, esta determinación será de carácter obligatoria.

Artículo 115. Tratándose de nuevas vialidades, la sección vial o derecho de vía mínimo, así como sus especificaciones será la establecida la Ley, atendiendo a su clasificación o jerarquía, debiendo incluir en sus intersecciones los ochavos o radios de curva para las maniobras de vueltas que se establezcan en la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, o la que la sustituya o reforme, en el supuesto de que no se incluyan sus dimensiones en la citada norma, deben de ser con las dimensiones de 3.00M - tres metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuesta, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3.00M - tres metros medidos a partir del cruce de los dos paramentos o el arco tangente interior a estas líneas. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las vialidades que se entrecruzan.

Queda prohibido el acceso a los predios o a las propiedades, a través de los ochavos resultantes de la intersección de dos o más vialidades.

Tratándose de nuevos fraccionamientos industriales los ochavos deberán tener las dimensiones mínimas de 4.00 – cuatro por 4.00 – cuatro metros, conforme lo indica la Ley.

Artículo 116. Tratándose de la ejecución de nuevos fraccionamientos diversos al habitacional las vialidades públicas que se habiliten deberán de cumplir con las especificaciones que se indican para cada tipo de fraccionamiento, conforme a la Ley, según corresponda; cuando el desarrollo se ejecute en la modalidad de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal las áreas de circulación vial comunes deberán cumplir con lo indicado en la normatividad aplicable, según el tipo de desarrollo a realizar.

La sección mínima de las vías públicas previstas en el Plan, de acuerdo con la estructura vial o jerarquía de cada una de ellas, deberá ajustarse a lo indicado por la Ley y el presente Reglamento.

La habilitación de las vialidades públicas, así como de las áreas de circulación vial comunes, incluyendo los componentes de las aceras que son la banquetta, la ciclovia o vías exclusivas para bicicletas, y la franja o isleta para los servicios públicos y equipamiento público, deben realizarse cumpliendo con la Ley, con la Ley Para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León, con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León o la que la sustituya o reforme, y con la Norma Técnica Estatal de Ciclovías.

Al realizar la ampliación o prolongación de cualquier vialidad, que se encuentre contemplada en el Plan o se deba realizar por causa de utilidad pública, el desarrollador deberá llevar a cabo a su costa la reubicación de postes, árboles, mobiliario urbano o cualquier elemento que se requiera que se



encuentre dentro del área del derecho de vía colindante. En caso de no ser posible la reubicación del arbolado, se deberán reponer las especies afectadas con las obras, conforme a los lineamientos que se indiquen en el Reglamento de Construcciones o en el de Protección Ambiental del Municipio.

Artículo 117. En el trazo y/o habilitación de nuevas vías públicas, sean o no sean para fraccionamientos, o en el trazo o habilitación de áreas de circulación vehicular comunes o privadas, se deberán respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a 25.00cm - veinticinco centímetros de diámetro, a una altura de 1.20 - un metro con veinte centímetros. Los árboles con estas características podrán quedar en el área de la franja o isleta de la acera, es decir, entre el cordón y la banquetta, con un cajete de 1.00 - un metro por cada lado.

Cuando no sea posible respetarlos o tengan algún problema fitosanitario grave, podrán reponerse con especies nativas.

En todos los casos, deberá garantizarse un paso peatonal libre y continuo de al menos 1.80 - un metro ochenta centímetros de ancho, conforme a lo establecido en el Artículo 8.3.1.3 de la NOM-001-SEDATU-2021 y en la NOM-004-SEDATU-2023 para la estructura o diseño de las vías urbanas, o las que las sustituya o reformen, evitando que los árboles o sus cajetes obstruyan la circulación peatonal o comprometan la accesibilidad universal.

Artículo 118. Las áreas de circulación vehicular privadas o área vial común, que no tengan continuidad vial pública, y que se habiliten en los desarrollos sujetos a un régimen de propiedad en condominio horizontal, tendrán una sección vial mínima de 13.00 - trece metros, con aceras o pasos para peatones de 2.50 - dos metros cincuenta centímetros de anchura en ambos lados, salvo que se trate de desarrollos a los que se refiere la Ley, en los que se debe cumplir con las especificaciones indicadas en esa norma, según la cantidad de las unidades de vivienda o de propiedad privativa que comprenda el desarrollo, en todos los casos, el bombeo de drenaje pluvial debe realizarse hacia el centro de las mismas áreas de circulación vehicular privadas o área vial común.

Este tipo de vías se deberán respetar las mismas normas relativas a las pendientes longitudinales y transversales de las vías públicas.

Artículo 119. Las casetas, instalaciones o barreras para el control de acceso que se edifiquen o instalen en los desarrollos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal o en los fraccionamientos, en los casos en que la Ley de la materia lo permite, y se obtiene previamente la respectiva autorización, deberán ubicarse en la vialidad que sirva de acceso al referido desarrollo o fraccionamiento y a una distancia suficiente del interior del mismo, de tal manera que se permita tener un espacio que albergue mínimo 2 - dos vehículos al límite frontal del acceso, el cual deberá incrementarse de acuerdo al resultado del estudio y al impacto vial.

Así mismo en los fraccionamientos, parques y/o desarrollos industriales las casetas de control de acceso que se refiere en el párrafo anterior, las longitudes corresponderán al menos una fila de 3-tres vehículos pesados y/o de carga, (incluyendo remolques) o a una distancia de 60.00 - sesenta metros de longitud al límite frontal del acceso, el cual deberá incrementarse de acuerdo con el estudio y al impacto vial.

Artículo 120. Al ejecutar un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal el desarrollador está obligado a habilitar y/o realizar las obras de urbanización que se establecen en la Ley, que para cada tipo de desarrollo corresponda, y tratándose de los de tipo habitacional, además de habilitar las banquetas en ambas aceras de las vialidades, también deben de





habilitarse en las áreas de cesión al Municipio, como lo dispone la Ley.

Las aceras, camellones y áreas de cesión municipal deberán habilitarse con árboles de especie nativa, conforme a lo indicado en la Ley, las características les serán señaladas en la resolución correspondiente, dejando siempre el espacio libre de la banquetta en las aceras para circulación peatonal, conforme lo dispone la citada Ley.

Los árboles deberán de protegerse con cajetes de dimensiones de un área mínima de 80.00 cm-ochenta centímetros por 80.00 cm-ochenta centímetros.

Artículo 121. En las aceras de las vías públicas la banquetta deben tener una continuidad y claridad de ruta para el peatón, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como postes, señales de tránsito, mobiliario urbano, rampas de acceso, escalones, jardineras, transformadores, anuncios denominativos, teléfonos públicos, entre otros, y deben de cumplir con las normas de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, de la Ley Para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León, las normas del Reglamento de Construcción de este Municipio, con las Normas Oficiales Mexicanas, y en la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado número 133 – III, el día 30 de octubre del 2019, o la que la sustituya o reforme, en esta materia de accesibilidad a las personas con discapacidad.

Artículo 122. La pendiente longitudinal en las vialidades públicas, así como en las áreas de circulación vial común de los desarrollos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, deberá ser menor o igual al 15%- quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes de hasta del 20%-veinte por ciento en tramos de vialidades o de áreas de circulación vial común no mayores a 40.00 - cuarenta metros de largo y con recubrimiento de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, los cuales deberán intercarse con tramos menores de 60.00 - sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15%-quince por ciento, debiéndose justificar estas variaciones de las pendientes con el correspondiente estudio, en el que se incluyan las recomendaciones del tipo de pavimento a utilizar en estas áreas, de acuerdo con la pendiente y el tipo de tráfico que soportarán.

Las vialidades públicas, así como en las áreas de circulación vial común de los desarrollos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, deberán tener cunetas para desalojar y conducir las aguas pluviales, considerándose una pendiente transversal (bombeo) mínima del 2%-dos por ciento, construyendo los cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias conforme al dictamen técnico o resolución correspondiente, y se deberán realizar considerando las precipitaciones pluviales provenientes de los fenómenos meteorológicos con periodo de retorno de 50 – cincuenta años.

Artículo 123. Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidades deberán ser estabilizados con las obras necesarias para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos. El propietario o responsable de la obra deberá presentar a la Secretaría, para su autorización, el estudio y el sistema de estabilización de taludes diseñado por un perito en la materia o empresa especializada, que cumpla con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, en conjunto con la solicitud de autorización del proyecto ejecutivo del fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal.

En los casos en que la propuesta de estabilización de taludes sea mediante muros de contención, se debe presentar la correspondiente memoria de cálculo, firmada por el perito responsable del cálculo,



acompañada de una copia simple de su cédula profesional, la propuesta debe cumplir con lo que establezca el Reglamento de Construcciones del Municipio en lo relativo a la estabilidad de taludes.

Artículo 124. Los taludes que resulten al construir vialidades públicas o áreas de circulación vial común en terreno o suelo con pendiente mayor al 30% - treinta por ciento, no deberán tener una altura mayor a 2.0 – dos metros. El propietario y/o desarrollador será responsable de construir los muros de contención y obras de estabilización de taludes que se requieran. El proyecto de estabilidad de los taludes resultantes debe estar firmado en original por el perito responsable del proyecto y el perito responsable de la obra, y se debe presentar la correspondiente memoria de cálculo, firmada en original por el perito responsable del cálculo, acompañada de una copia simple de su cédula profesional. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo que establezca el Reglamento de Construcciones del Municipio en lo relativo a la estabilidad de taludes.

Artículo 125. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios donde se requiera realizar cortes y taludes para la habilitación de accesos, éstos no podrán ser mayores de 3.50 – tres metros, cincuenta centímetros de altura, y el propietario debe presentar el sistema de estabilización de los taludes, firmado en original por el perito responsable del estudio y el perito responsable de la obra. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo que establezca el Reglamento de Construcciones del Municipio en lo relativo a la estabilidad de taludes.

CAPÍTULO III.

CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE FACILITEN EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

Artículo 126. Los interesados en ejecutar proyectos de fraccionar y urbanizar el suelo, ya sean mediante la figura de fraccionamiento o de conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, al diseñar las obras de urbanización deben cumplir con las normas de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, de la Ley Para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León, con las normas del Reglamento de Construcción del Municipio, con las Normas Oficiales Mexicanas, y en la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado número 133 – III, el día 30 de octubre del 2019, o la que la sustituya o reforme, en esta materia de accesibilidad a las personas con discapacidad.

Así mismo, cualquier construcción de obra nueva o remodelación o ampliación de edificación, ubicada en un lote, predio o unidad de propiedad privativa para uso de suelo y/o de edificación sea de destino de uso público o de uso distinto al de habitacional unifamiliar y en la que se pretendan usos, aprovechamientos o giros distintos al habitacional unifamiliar, las áreas de circulación horizontal, las de circulación vertical, así como las de uso común, deben contar con las condiciones de accesibilidad que permitan a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad, por lo que deben de cumplir con lo indicado en las normas del Reglamento de Construcción del Municipio, en esta materia de accesibilidad a las personas con discapacidad.

Artículo 127. Se deberá asegurar la accesibilidad en la infraestructura básica, equipamiento o entorno urbano y los espacios públicos, por lo que debe ser de carácter universal, obligatoria y adaptada para todas las personas; debe incluir el uso de señalización, facilidades arquitectónicas, tecnológicas, de información, entre otras; y debe ser progresiva, es decir, primeramente, deben de cumplirse en toda la obra nueva y posteriormente se irán adecuando las obras de instalaciones públicas ya existentes.





Artículo 128. Las nuevas banquetas, andadores y pasos peatonales deben cumplir con las normas del Reglamento de Construcción del Municipio, en esta materia de accesibilidad a las personas con discapacidad.

Artículo 129. En las áreas o espacios públicos que requieran de circulaciones verticales, además de las escaleras con pasamanos, se debe proporcionar rampas y cumplir con las normas en materia de accesibilidad a las personas con discapacidad.

CAPÍTULO IV.

CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA, EL TRAZO DE REDES, DERECHOS DE VÍA Y ZONAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 130. La infraestructura general de las obras de urbanización que comprende la de electricidad, alumbrado público, telefonía, agua potable, drenaje sanitario, gas, y demás servicios públicos debe ser instalada en el espacio del arroyo vial de la vialidad pública existente o por habilitar, tratándose de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, esta infraestructura se debe instalar en el espacio correspondiente al área vial de circulación común. Se buscará que los ramales principales se conduzcan por camellones o en las aceras, en el área de la franja o isleta y, de no ser suficiente el espacio, en el área de las banquetas para evitar daños al pavimento por reparaciones.

En ambos casos se debe cumplir con la normatividad técnica que establezca el prestador del servicio, evitando dañar el medio ambiente.

Así mismo previo a cualquier instalación que se pretenda llevar a cabo en un sector urbanizado, el interesado deberá obtener la información correspondiente respecto a la ubicación y profundidad de estas instalaciones, en el entendido de que de ocasionar un daño a las mismas estará obligado a reparar el daño a su costa, informando dicha situación al organismo operador del servicio que hubiera sido dañado.

Artículo 131. En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, así como en los nuevos conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la infraestructura general de las obras de urbanización deberá ser subterránea, incluida aquella destinada para los servicios de telefonía, internet, cámaras de seguridad y cualquier otra destinada a la transmisión de datos. Deberán utilizarse cintas metálicas u otros señalamientos permanentes y claramente visibles para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación.

Las redes domiciliarias de energía eléctrica, drenaje, telefonía, gas natural, agua potable, telecomunicaciones, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañías prestadoras de los servicios correspondientes.

Las líneas de distribución o el tendido del alumbrado público, así como la distribución de las luminarias de alumbrado público en los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal debe cumplir con las especificaciones técnicas que indiquen la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente de este municipio.

El proyecto de alumbrado público deberá, en su caso, ser dictaminado favorablemente o contar con el visto bueno de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, previo a su presentación ante la



Secretaría o la autoridad que la sustituya.

No podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general de las obras de urbanización.

Artículo 132. En los términos de la Ley, en los casos de fraccionamientos, de conjuntos habitacionales o edificaciones que requieran de obras de urbanización, se debe presentar ante la Secretaría los proyectos ejecutivos de las redes de agua potable, drenaje sanitario, manejo de aguas pluviales, energía eléctrica, alumbrado público y sus obras complementarias, de conformidad con las especificaciones que al respecto señalen Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.; y la Comisión Federal de Electricidad; dichos organismos aprobarán los proyectos respectivos. También debe presentarse el proyecto ejecutivo del servicio de gas, aprobado por la empresa prestadora del servicio, en caso de ser aplicable. Cuando el proyecto a desarrollar se pretenda ejecutar como un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, los proyectos ejecutivos de los servicios públicos antes citados deberán cumplir con las mismas características técnicas que se requieren para los fraccionamientos, y pueden contar con la aprobación de los referidos organismos prestadores del servicio.

Por otra parte, las dependencias municipales competentes en la materia aprobarán los proyectos de pavimento, drenaje pluvial, alumbrado público y, en caso de áreas de cesión al municipio, la habilitación de las mismas, previamente al inicio del proceso de trámite de las autorizaciones de construcción respectivas.

Artículo 133. En caso de ser necesarias la instalación aérea, los postes para instalaciones eléctricas, telefónicas, de alumbrado público, etc., deberán ubicarse sobre el área de las aceras de la vialidad pública o de uso común, específicamente en el área de la franja o isleta, alineados con el cordón y paralelos al límite de los predios, lotes o unidades de propiedad privativa, y sin obstruir los accesos a dichos inmuebles, respetando en todo su trayecto el espacio de la banqueta, para que se cumplan con las dimensiones o especificaciones que establece la Ley.

En todos los casos, deberá garantizarse un paso peatonal libre y continuo de al menos 1.80 - un metro ochenta centímetros de ancho, conforme a lo establecido en el Artículo 8.3.1.3 de la NOM-001-SEDATU-2021 y la NOM-004-SEDATU-2023 para la estructura y diseño de las vías urbanas, o las que las sustituya o reformen, evitando que los árboles o sus cajetes obstruyan la circulación peatonal o comprometan la accesibilidad universal.

Artículo 134. En caso de existir cualquier derecho de paso para la introducción de infraestructura sobre lotes, predios o unidades de propiedad privativa, propiedad de particulares, estas servidumbres de paso deben ser completamente respetadas, debiendo solamente ser áreas libres de construcción o áreas con jardín y con libre acceso para las empresas encargadas de los servicios públicos básicos se alojen en el área de las citadas servidumbres de paso.

Artículo 135. Cuando para la realización de una red de líneas eléctricas se requiera la construcción de una subestación eléctrica o una planta generadora de energía, previamente se deberá tramitar ante la Secretaría la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción correspondiente sobre el predio pretendido, ajustándose a lo indicado en el Plan, en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 136. En cualquier obra de habilitación, rehabilitación, o recarpeteo de pavimentos, el nivel terminado del pavimento deberá tener el mismo nivel de las alcantarillas e imbornales, en caso de diferencias, se deberán realizar los ajustes necesarios a las alcantarillas e imbornales.





Artículo 137. Las obras de drenaje pluvial a que están obligados a realizar los interesados en ejecutar un fraccionamiento, conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o una edificación, podrán resolverse, entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría.

Se podrán habilitar en los camellones de las vías públicas, en el espacio de las áreas verdes o de cesión municipal, de circulación y/o recreación, sistemas de captación, retención y conducción de escurrimientos pluviales, en una modalidad de camellones drenantes.

Artículo 138. En los cauces de los ríos y/o de arroyos, se deberá limitar o demarcar el derecho pluvial mediante corridas hidráulicas simulando avenidas con gastos hipotéticos estimados con periodos de retorno (Tr) de 50 - cincuenta años, determinando los niveles máximos esperados, a fin de evitar zonas de riesgo para futuros asentamientos humanos. Cuando el resultado obtenido sea diferente a los requerimientos indicados por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), se tomará el que resulte mayor.

La demarcación de ríos y/o de arroyos puede ser a solicitud del propietario del inmueble en el cual se encuentra o de la Secretaría, esta autoridad determinará una franja de seguridad y protección en todo cauce de ríos, arroyos o cañadas, misma que debe ser de 10.00M – diez metros de ancho, paralelos en cada uno de sus costados, o bien la que se indique en el Reglamento de Construcción del Municipio, la que resulte mayor.

Artículo 139. Se deberá limpiar y proteger los cauces de ríos, arroyos y demás escurrimientos naturales, efectuando el mantenimiento adecuado a la infraestructura existente. En las áreas de crecimiento urbano el interesado en desarrollar y/o fraccionar deberá construir la infraestructura pluvial que el desarrollo y/o fraccionamiento requiera.

Se prohíbe obstruir, bloquear, reencauzar, alterar o modificar, rellenar o utilizar como vialidad en su plantilla, cualquier cuenca, cauces de ríos y arroyos, cañadas, y los demás escurrimientos naturales, salvo que la Secretaría lo apruebe, previa presentación por el interesado del estudio hidrológico e hidráulico y diseño de las obras de drenaje pluvial.

Los propietarios o responsables de la realización de obras deberán prevenir y evitar el arrastre de aguas, de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta, por lo que, antes de iniciar cualquier construcción u obra deben de habilitar un dique provisional de contención que cumpla con los fines antes citados.

Artículo 140. Se deberá presentar un estudio hidrológico e hidráulico, cuando se solicite la autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento o de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, una Licencia de Construcción, Licencia de Uso de Edificación, o Licencia de Uso de Suelo para cualquier tipo de intervención en las zonas que presentan características o condiciones de riesgo alto, así como de riesgo muy alto, de tipo hidrometeorológico, identificados en el Atlas de Riesgos Municipal, o en el Atlas de Riesgos Estatal, así como en el Plan, y demás estudios, planes y programas en materia de drenaje pluvial.

El estudio hidrológico e hidráulico deberá cumplir con las siguientes especificaciones:



- I. Se deberá considerar un período de retorno (Tr) de 50-cincuenta años;
- II. Entregar plano topográfico actualizado del predio, lote o unidad de propiedad privativa, con elaboración de máximo un año después de la fecha del levantamiento, presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 0.50cm – cincuenta centímetros, en función de la superficie y lo accidentado del terreno;
- III. En caso de tratarse de un predio, lote o unidad de propiedad privativa, que se encuentre colindante a las riberas de ríos o arroyos, deberá presentar la delimitación de la Zona Federal de acuerdo con los lineamientos que marca la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) para la demarcación de cada arroyo;
- IV. Presentar en archivo electrónico la ubicación georreferenciada del predio, lote o unidad de propiedad privativa, con relación a los límites de las áreas naturales protegidas federales o estatales (en caso de existir colindancia) así como el plano y diseño del drenaje pluvial definitivo, en formato digital de AUTOCAD;
- V. Plano topográfico de referencia que abarque todas las cuencas hidrológicas aportadoras de agua, esto en caso de existir escurrimientos que salgan del predio, lote o unidad de propiedad privativa;
- VI. Presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, cuadros con información fisiográfica de cada cuenca (área de captación, pendiente del escurrimiento, coeficiente de escurrimiento, gastos máximos de diseño, longitud de cauces principales, así como el criterio utilizado), además deberá presentar el trazo de las trayectorias, ubicación y detalles de las obras definitivas, así mismo deberá presentar las características geométricas de la sección propuesta bajo las vialidades, en caso de ser superficial la solución al drenaje pluvial deberá presentar el direccionamiento de las pendientes de acuerdo al proyecto de rasantes;
- VII. Anexo fotográfico del lugar que muestren la situación actual del terreno y del entorno urbano, enfocando las siguientes perspectivas:
 - a. Fotografías panorámicas de las cañadas naturales y cuencas hidrológicas.
 - b. Fotografías de la profundidad y ancho de arroyos y escurrimientos.
 - c. Fotografías de los puntos de entrada y salida de los escurrimientos.
 - d. Fotografías de los posibles desvíos de escurrimientos por construcción de bardas, rellenos, vialidades o edificaciones.
 - e. Fotografías de las obras de infraestructura pluvial al interior del predio (ductos, canales, rejillas), así como en un radio de 200.00m-doscientos metros al exterior del mismo, con miras de incorporar el gasto sobre estas obras.
 - f. Fotografías con dimensionamiento de las obras pluviales existentes.
 - g. Fotografías con aspectos de la cubierta vegetal al interior del predio.





- h. Fotografías referentes a las pendientes o desnivel de la superficie del terreno.

Los anteriores requisitos se deberán presentar con las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría tanto en formato papel, así como en un disco o discos compactos necesarios donde se contenga la información requerida en archivos con formato PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato AutoCAD georreferenciado.

Artículo 141. Para mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, se deberán establecer medidas preventivas a fin de que el pico del caudal generado por la urbanización sea amortiguado, mediante su retención temporal, por medio del establecimiento de obras de regulación o estructuras retenedoras, a través de las siguientes medidas:

- I. Lineamientos de carácter estructural, y
- II. Lineamientos de carácter no estructural.

Artículo 142. Los lineamientos de carácter estructural comprenden la realización de obras de infraestructura pluvial, en donde se deberá respetar lo siguiente:

- I. Construir obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera; y cuando se trate de fraccionamientos o de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal se debe garantizar la calidad de la obra por el término de 3 – tres años a partir de la fecha de recepción por parte de la autoridad municipal correspondiente;
- II. Establecer estructuras reguladoras y disipadoras de energía en escurrimientos donde no se tenga continuidad de obras pluviales aguas abajo y que representen problemas de afectación por inundación y acarreo de sedimentos;
- III. Construcción o colocación de alcantarillas hidráulicas con variabilidad en su sección, en los puntos de intersección del escurrimiento con respecto a las vialidades;
- IV. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deben ser obstruidos;
- V. Las construcciones aledañas a las cañadas o cauces principales, que estén por encima de la elevación media de la cuenca, deberán contar con un estudio geotécnico y/o geológico que defina la profundidad de la roca consolidada y la estratigrafía de los suelos, su continuidad y sus propiedades mecánicas. Lo anterior es para dar lugar a un adecuado diseño de la cimentación de estos;
- VI. Establecimiento de sistemas de retención para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, uso industrial, etc., respetando las leyes y reglamentos aplicables;
- VII. La ubicación de estructuras secundarias para captación superficial será de acuerdo con las observaciones de la urbanización existente o futura, favoreciendo la inducción de los escurrimientos a estos, por medio de bombeos y proyectos de rasantes adecuados; y



- VIII. Las que señalen o indiquen los dictámenes hidrológicos específicos que para tal efecto realice la Autoridad competente, dentro del procedimiento de autorización la urbanización del suelo o de la construcción.

Artículo 143. Los lineamientos de carácter no estructural comprenden la implementación de programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial existente.

Serán aplicables en las áreas urbanas, en donde se pretendan realizar acciones de crecimiento, donde no exista infraestructura pluvial o la existente sea insuficiente para el manejo y conducción de los escurrimientos pluviales, debiendo observarse lo siguiente:

- I. Mitigar el caudal generado por las lluvias, debido a las actividades de construcción;
- II. El interesado en construir deberá establecer en el estudio hidrológico correspondiente, el volumen de escurrimientos a retener y las medidas mitigadoras o sistemas de detención;
- III. La Secretaría evaluará el estudio hidrológico y, en su caso, autorizará las obras, medidas de mitigación o sistemas de detención que se requieran;
- IV. El interesado deberá realizar las medidas de mitigación o sistemas de detención, en forma conjunta con las obras de construcción del inmueble; y
- V. Aplicación del concepto de Impacto Cero en Escurrimientos en todo proyecto, lo que significa que el pico del caudal generado no se incremente con el aumento de la impermeabilidad del terreno, y de ser así contrarrestar el pico mediante su retención temporal. Esta solución consiste en retener en el predio, el pico excedente de las lluvias generadas entre el antes y el después de urbanizar, construir o impermeabilizar el suelo, a fin de no incrementar los caudales existentes. Los tipos de retardadores serán propuestos por el particular y aprobados por la Secretaría.

Artículo 144. Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

- I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales de las aguas pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de cubiertas pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies, previa aprobación del organismo operador del sistema;
- II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o, en su defecto, con lo que establezca la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA);
- III. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80 – un metro y ochenta centímetros para facilitar su mantenimiento considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre.
- IV. Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20- un metro y veinte centímetros, considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre;





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- V. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlas. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banquetas, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que, además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;
- VI. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, según lo establezcan los estudios y análisis correspondientes, que indiquen que el subsuelo tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, podrán en cada edificación realizar las obras necesarias para captar el agua de lluvia en pozos de absorción ubicados dentro de cada lote, unidad de propiedad privativa o predio;
- VII. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;
- VIII. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta será de tal manera que se eviten cambios bruscos, que afecten la circulación de vehículos; y
- IX. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

Artículo 145. En los sistemas de drenaje pluvial, se permitirá la opción de drenaje pluvial superficial, como son escurrimientos naturales, cunetas y canales, cuando se considere que se cumplen los criterios de conservación de la configuración urbana y no represente peligro para la salud o la integridad de la población.

CAPÍTULO V.

OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN REQUERIDAS EN CADA TIPO DE ZONA.

Artículo 146. Son obras de urbanización las siguientes:

- I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes;
- II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores;
- III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales;
- IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias;
- V. El alumbrado público;
- VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;
- VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Municipio





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos;
- IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;
- X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
- XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de bicicletas en las vías públicas;
- XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;
 - a. En caso de contar con estacionamiento con cajones en hilera doble al aire libre, deberá plantarse un árbol nativo por cada cuatro cajones.
 - b. Cuando el estacionamiento se ubique en zona de azotea, el arbolado nativo se cubrirá con macetones en la proporción y cantidad estipulada en las dos fracciones anteriores.
- XIII. Las redes generales para la telefonía y la televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;

Las obras mínimas de urbanización requeridas en las zonas urbanizables, así como en las zonas urbanas del Municipio, serán las que establezca la Ley, según la clasificación o el tipo de fraccionamiento.

Tratándose de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal se deben de habilitar las obras de urbanización que correspondan, y serán las que se establecen en la Ley para los fraccionamientos, según el tipo de desarrollo que se solicite.

Cuando no se trate de fraccionamientos o de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, el Municipio o cualquier particular interesado, podrá solicitar la autorización de la construcción o habilitación de la obra de urbanización que sea de su interés y necesidad realizar, siempre y cuando se ubiquen en una zona en la que sea permitido realizar dicha acción.

CAPÍTULO VI.

OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO EN LAS ÁREAS DE CESIÓN AL MUNICIPIO PARA DESTINOS, REQUERIDAS EN CADA TIPO DE ZONA.

Artículo 147. Se entiende por equipamiento, al conjunto de edificios e instalaciones en los que se prestan los servicios públicos o privados para atender las necesidades básicas de la población, se trata de usos complementarios al habitacional.

El equipamiento urbano es el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado





para prestar a la población los servicios urbanos, y desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto.

Artículo 148. Los destinos de equipamiento urbano se clasifican en espacios abiertos y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

La clasificación de los espacios abiertos y/o áreas verdes es la siguiente:

- I. Parques y/o espacios abiertos:
 - a. Parques Nacionales;
 - b. Parques Estatales y Regionales;
 - c. Parques Metropolitanos;
 - d. Parques Comunitarios;
 - e. Parques vecinales o de barrio;
 - f. Corredores sustentables;
 - g. Plazas, explanadas;
 - h. Especiales; y
 - i. Otros
- II. Jardines, parques públicos y otras áreas preservación ecológica;
- III. Presas, estanques, lagos y lagunas; y
- IV. Ríos, arroyos, veneros, escurrimientos.

La clasificación de los destinos de equipamiento es la siguiente:

- I. Escuelas públicas;
- II. Universidades públicas;
- III. Bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas;
- IV. Hospitales y clínicas públicas;
- V. Edificaciones e instalaciones públicas municipales, estatales, federales, descentralizadas;
- VI. Edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios;





- VII. Edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y similares;
- VIII. Edificaciones e instalaciones para el poder judicial: tribunales, penales, reformatorios y similares;
- IX. Edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, estaciones de transferencia de desechos sólidos y similares;
- X. Edificaciones e instalaciones para el transporte público: urbano, metro, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, helipuertos, ferrocarriles; y
- XI. Demás edificaciones que cubran una función pública.

Y este se deberá distribuir de la siguiente manera:

- I. Equipamiento de barrio: plazas públicas, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, centro polivalente, caseta de vigilancia;
- II. Equipamiento de grupos de barrios: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, conjunto deportivo públicos, gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado popular, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil;
- III. Equipamiento de gran sector urbano y metropolitano: grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas, municipales, estatales o federales, hospitales públicos, edificaciones e instalaciones para el poder judicial, tribunales, penales, centros tutelares de menores y similares; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, plantas de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios.

Las estancias infantiles, espacios culturales, hospitales, clínicas, y otros similares que se desarrollen por particulares en inmuebles de propiedad privada, también se considerará como equipamiento, aún y cuando para su desarrollo se requiera una licencia de uso de suelo, y no de destino del suelo.

La clasificación de los destinos de infraestructura es la siguiente:

- I. Infraestructura hidráulica: fuentes de abasto, acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras, plantas de bombeo y demás que correspondan
- II. Infraestructura sanitaria: emisores, colectores, canales de desagüe, plantas de tratamiento de aguas negras, residuos o similares, pozos de absorción y demás que correspondan;
- III. Infraestructura pluvial: emisores, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales, incluye la infraestructura verde para el manejo integral de aguas pluviales, otras;





- IV. Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica, demás que correspondan;
- V. Infraestructura energética: ductos y redes de hidrocarburos, plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos, estaciones de compresión de hidrocarburos, otras que correspondan;
- VI. Vialidad y obras complementarias: las carreteras, autopistas y libramientos: las vías primarias de acceso controlado o sin control de acceso; las vías arteriales y colectoras; puentes vehiculares, pasos a desnivel o complejos viales, túneles vehiculares y peatonales, puentes peatonales y demás que correspondan;
- VII. Vías ferroviarias: vías, escapes, patios de maniobras, puentes, túneles, estaciones y demás obras complementarias;
- VIII. Infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión: antenas, repetidoras, casetas, centrales de telefonía, estaciones de televisión, estaciones de radio y similares; y
- IX. Obras para el transporte urbano público tipo metro, tren ligero, autobús de tránsito rápido, y similares: vías, estaciones, patios, terminales y obras complementarias.

Artículo 149. Las áreas de cesión al municipio preferentemente serán utilizadas para la edificación del equipamiento urbano que se establece en la Ley, acorde al tipo de fraccionamiento, conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o edificación que dé origen a la cesión municipal.

A falta de disposición de la Ley, en las zonas habitacionales las áreas de cesión al municipio se podrán utilizar preferentemente para caseta de vigilancia pública, jardín de niños, escuelas primarias o secundarias, preparatorias, escuelas de educación técnica públicas, guardería o estancia infantil, centro polivalente y asistencia pública, gimnasios y albercas públicas, oficinas de correos y/o telégrafos, bibliotecas, museos o espacios culturales públicos, canchas deportivas, servicios públicos de seguridad pública, tránsito, de protección civil o de clínica, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas, capillas de velación, centros de geriatría o para asistencia a adultos mayores.

En las zonas no habitacionales las áreas de cesión al municipio se podrán utilizar para caseta de vigilancia pública, guardería o estancia infantil, centro polivalente y asistencia pública, capillas de velación, estaciones de bomberos, gimnasios y albercas públicas, oficinas de correos y telégrafos, servicios públicos, de seguridad pública, tránsito y de protección civil, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas.

En todos los casos, cuando menos el 60%, del área del lote o suelo cedido para las áreas municipales, deben conservarse en su totalidad como áreas verdes con infraestructura para su utilización como parques públicos.

Las áreas de cesión municipal destinadas a banquetas, camellones, zonas arboladas y demás obras de urbanización deberán ser de acceso público permanente, garantizando su libre uso y disfrute por parte de la comunidad.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

Artículo 150. Los destinos de equipamiento descritos en el artículo anterior se considerarán como un giro o aprovechamiento permitido, aún y cuando no se indique expresamente en la Matriz de Compatibilidad del Plan.

Artículo 151. Cuando el área de cesión al municipio se origine por la autorización de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal de tipo habitacional, también se deberá habilitar con las siguientes obras e instalaciones que se indican en la Ley:

- I. Construcción de banqueta perimetral, con facilidades para personas con discapacidad, y adicionalmente en su interior 500-quinientos metros cuadrados de banqueta por cada 10,000-diez mil metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques;
- II. Instalación del alumbrado perimetral y adicionalmente en su interior una luminaria por cada 500-quinientos metros cuadrados de terreno cedido;
- III. Instalación de toma de agua para riego, limpieza y jardinería;
- IV. Instalación de bancas, una por cada 250-doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques;
- V. Juegos infantiles, tres juegos infantiles por cada 5,000-cinco mil metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques; y
- VI. Árboles nativos de la región de al menos 5-cinco centímetros de grosor medidos a 1- un metro de altura, los cuales se colocarán 1 -uno por cada 100 -cien metros cuadrados de área de cesión.

Artículo 152. La Secretaría fomentará la concentración de las áreas de cesión municipal, para su mejor aprovechamiento y que se pueda realizar la instalación de los equipamientos urbanos para dar servicio a un barrio, a un grupo de barrios o un sector urbano.

CAPÍTULO VII. NORMAS PARA REGULAR EL ESPACIO PÚBLICO Y LA PROTECCIÓN A LA IMAGEN Y ESTÉTICA URBANA.

Artículo 153. Para conservar la imagen urbana del centro de población de este Municipio, los interesados en realizar proyectos urbanos, edificaciones o construcciones, o actividades en el espacio público, deberán sujetarse a las siguientes normas:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, utilizando materiales y colores similares, acabados y forma, integrándolas al entorno urbano, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se deben de conservar y proteger los elementos naturales característicos y distintivos del centro de población y sus barrios;
- III. Los propietarios de los lotes, predios o unidades de propiedad privativa están obligados a participar en la conservación de sus edificaciones y/o inmuebles, así como de su entorno urbano, manteniéndolos en buen estado, tanto estructuralmente como en su aspecto o





imagen, limpieza e higiene, lo anterior es responsabilidad de las autoridades por lo que respecta a las edificaciones o al espacio público, según de quien sea su propietario;

- IV. Los propietarios de lotes ubicados en la zona de centro histórico, así como de edificaciones o construcciones con valor histórico, cultural o artístico, deberán de cumplir con los lineamientos que le establezca el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, o, en caso de estar conformada, la Junta de Protección del Patrimonio Cultural, según a quien corresponda la competencia; y
- V. El aprovechamiento o la ocupación del espacio público por cualquier persona debe sujetarse a lo que dispone la Ley, el Reglamento que Regula el Uso de la Vía y Espacio Público en el Ejercicio de la Actividad Comercial en el Municipio de Juárez, Nuevo León, el Reglamento para la Construcción, Protección de Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Juárez, Nuevo León, así como la demás normativa aplicable.

Artículo 154. La localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas o estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público o privado se regulará por las disposiciones de la Ley de Señalamientos Viales para el Estado de Nuevo León, por lo dispuesto en el Plan, y/o en el Reglamento de Anuncios vigente en este Municipio.

Los tipos de anuncios, así como los lugares en los que será permitida su instalación o construcción será materia del Reglamento de Anuncios vigente en este Municipio.

Artículo 155. Las estructuras, postes, transformadores, o subestaciones deben contribuir al mejoramiento de la imagen urbana de la zona en la que se pretendan ubicar, ajustándose a las disposiciones administrativas o reglamentarias que en su momento expidan las autoridades municipales.

La infraestructura para telecomunicaciones y/o radiodifusión, así como las estructuras de soporte o torres para la instalación de antenas y equipos de radiocomunicación, cuando se construyan o instalen en el espacio público o que sean visibles desde el espacio público, deben contar con un diseño acorde a su entorno, integrándose al paisaje urbano, como lo dispone la Ley.

Las estructuras de soporte o torres para la instalación de antenas y equipos de radiocomunicación se deberán ubicar o instalar en zonas donde se permitan, según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad del Plan, cumpliendo además con las siguientes condiciones:

- I. Que la ubicación no afecte estructuralmente a la edificación sobre la cual se instale, ni a las edificaciones colindantes;
- II. Que su altura esté plenamente justificada con estudios técnicos;
- III. Que cumpla con los requisitos de seguridad estructural que señala este Reglamento, el Reglamento de Construcción de este Municipio y con las demás disposiciones de carácter general aplicables;
- IV. Que los colores a utilizar en la estructura sean neutros: gris, ocre, entre otros;
- V. Que la iluminación a utilizar sea fija, no estará permitida la luz estroboscópica; y





- VI. Que se integren lo más posible a la imagen urbana, para lo cual se permitirá utilizar como antenas las instalaciones que tengan otro uso, como luminarias, torres de observación, depósitos de agua, etc., que pueden adecuarse para que se simule o tenga la apariencia de árboles, entre otras opciones.

Artículo 156. Las características físicas para los espacios abiertos urbanos como plazas, parques o jardines en los nuevos desarrollos serán aquellas que marque la Ley y este Reglamento.

La anchura mínima de los andadores peatonales en las plazas, parques o jardines será de 2 – dos metros y su acabado debe ser de material antiderrapante, arcilla compactada, asfalto, concreto ecológico o similares.

Artículo 157. Los puentes elevados para peatones tendrán una altura mínima del piso a la parte inferior de los mismos de 5.00 – cinco metros, para permitir la libre circulación de los vehículos de carga, y deben de tener un ancho de 3.00M – tres metros; las rampas, escaleras o elevadores, no deberán obstruir las aceras, deben tener accesibilidad universal y debe ubicarse su desplante en área de propiedad colindante, a la banqueta, de conformidad con lo dispuesto la Ley. Se procurará que los elementos de los puentes peatonales armonicen y se integren a la imagen urbana de la zona donde se instalen.

Para la instalación de puentes peatonales se deberá contar con el estudio técnico que justifique su ubicación y/o el dictamen técnico de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana y el visto bueno por parte de la Dirección de Patrimonio Municipal, además, cuando se trate de concesiones para utilizar el espacio aéreo de la vía pública con estas instalaciones, se debe obtener previamente el acuerdo favorable del Ayuntamiento.

Artículo 158. La iluminación de los espacios urbanos públicos como plazas, parques, jardines, vialidad, túneles y obras complementarias debe respetar la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2012 o aquella que la sustituya.

Artículo 159. Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior.

Artículo 160. Salvo los supuestos previstos en el Reglamento de Construcción del Municipio, en ningún otro caso se permite la construcción de edificaciones o parte de ellas, ni de instalación de infraestructura, o elementos arquitectónicos, decorativos, u otros similares sobre la vía pública o lugares de dominio público.

Los cobertizos, postería, infraestructura, mobiliario urbano u otros elementos que se instalen en el área de las aceras, no deberán obstruir el espacio de la banqueta o del área de circulación peatonal, debiendo cumplir además con lo indicado en el presente Reglamento, con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, con el Reglamento de Construcciones del Municipio, con las normas para la protección de los derechos de las Personas con Discapacidad, y con las demás disposiciones de carácter general aplicables. Se deberá procurar que estos elementos armonicen y se integren a la imagen urbana de la zona donde se encuentren.

Artículo 161. Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen el paso libre y la seguridad de las personas y sus





bienes, en los términos de lo dispuesto por el Reglamento de Construcción del Municipio.

Artículo 162. Los propietarios o poseedores de lotes, unidades de propiedad privativa o predios que se encuentren baldíos y estén ubicados dentro del perímetro del área urbana de este Municipio, deberán mantenerlos limpios y deshierbados. Cuando la altura de la hierba rebase 30-treinta centímetros, el deshierbe deberá realizarse en los plazos y/o períodos que dispone el la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León. La Dirección General de Inspección y Vigilancia estará facultada para ordenar y realizar inspecciones a los lotes, unidades de propiedad privativa o predios a fin de constatar que se dé cumplimiento a dicha obligación, la cual será exigible una vez que transcurran los plazos indicados en la norma antes citada.

Para la limpieza de un lote, unidad de propiedad privativa o predio, se tomarán en cuenta las disposiciones aplicables en Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio, a fin de evitar la erosión del suelo.

TÍTULO NOVENO. DEL PROCEDIMIENTO Y LOS REQUISITOS PARA OBTENER LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 163. Para realizar cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y demás acciones de crecimiento urbano, los interesados deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias o autorizaciones municipales correspondientes.

Artículo 164. No iniciarán los trámites, ni se integrará y se le asignará número a ningún expediente de licencia o autorización de las acciones urbanísticas previstas en la Ley o en el presente Reglamento, si no se presenta la correspondiente solicitud del interesado.

La Secretaría debe integrar el expediente que corresponda, vigilando el cumplimiento de los requisitos previstos para cada solicitud. Una vez integrado el expediente, resolverá lo conducente en aquellos casos en los que se le confieren atribuciones para hacerlo.

Artículo 165. En las solicitudes y trámites en los que la resolución sea competencia del Ayuntamiento, la Secretaría enviará a la Comisión el expediente debidamente integrado, dirigiendo el oficio a la persona titular de la Comisión, para el desahogo de las diligencias y la emisión del dictamen correspondiente, el cual se presentará al pleno del Ayuntamiento para su resolución.

Una vez que el Ayuntamiento expida la resolución a las peticiones que resulten de su competencia, la Secretaría deberá notificar al interesado.

Artículo 166. Las solicitudes de licencias o autorizaciones deben presentarse en original y copia para su cotejo y recepción y los anexos se presentarán en original o copia certificada, cuando así lo establezca el Reglamento. La Secretaría conservará los originales de la solicitud y de los demás documentos que hayan sido requeridos.

Artículo 167. La Secretaría debe estampar un sello con la fecha de recibido en el original de la solicitud





presentada, así como en una copia fotostática de la misma. Ésta última se entregará al particular para el seguimiento de su trámite.

Artículo 168. En los casos de solicitudes incompletas, documentos faltantes, o que deba aclararse la solicitud o alguna información, la Secretaría, de conformidad con lo que dispone la Ley, procederá a prevenir, requerir y notificar al solicitante para que éste aclare la solicitud o información o anexe a la solicitud la documentación. Si el solicitante no presenta toda la documentación requerida la Secretaría desechará el trámite, pudiendo el interesado iniciar un nuevo procedimiento.

El término para que la autoridad competente resuelva el trámite, se suspenderá a partir de la notificación de la preventiva a que se refiere el párrafo anterior, y se reanudará a partir del día hábil siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con la totalidad de los requisitos faltantes.

Artículo 169. Todas las solicitudes de los particulares para cualquiera de los trámites que se establezcan en este Reglamento deben hacerse por escrito, o bien de manera electrónica en aquellos casos contemplados en este Reglamento, de conformidad con lo siguiente:

- I. Solicitud (es) en los formatos emitidos por la Secretaría, con firma autógrafa del solicitante, expresando:
 - a. El nombre, denominación o razón social de quién o quiénes realicen la solicitud o de su representante legal;
 - b. Domicilio;
 - c. El domicilio para oír y recibir notificaciones;
 - d. Teléfono;
 - e. Correo electrónico;
 - f. En su caso, el nombre de la persona que se autoriza para oír y recibir notificaciones;
 - g. La ubicación del inmueble para el cual se está realizando la solicitud de licencia o autorización;
 - h. Número de expediente catastral y su superficie.
- II. En todas las solicitudes de licencia o de autorización se deben de presentar, además de los documentos señalados para cada trámite, los documentos e información siguiente:
 - a. Plano donde se identifique la localización del lote, unidad de propiedad privativa o predio respecto del cual se solicita el trámite;
 - b. Acreditar la propiedad o posesión del lote, predio o unidad de propiedad privativa mediante una copia simple de la escritura pública de la propiedad inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, o bien mediante una copia simple del documento con el cual se acredite la posesión;





- c. Copia simple, por ambos lados, de la identificación oficial con firma y fotografía del o los propietarios del lote, unidad de propiedad privativa o predio, o de su apoderado o representante legal;
 - d. Tratándose de personas morales, copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos sociales, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda;
 - e. En caso de apoderado o representante legal, el título en original certificado o ratificado ante fedatario público, o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades que le fueron conferidas;
 - f. En caso de existir licencias y/o autorizaciones relativas al lote, unidad de propiedad privativa o predio, copia simple de las mismas;
 - g. Copia simple del comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
 - h. Comprobante de pago de derechos municipales correspondientes;
 - i. Carta de no adeudo expedida por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal;
 - j. Al menos cuatro fotografías que muestren la situación actual del lote, unidad de propiedad privativa o predio;
 - k. Copia simple del comprobante de domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y
 - l. En caso de que el propietario del inmueble sea una fiduciaria, copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.
- III. Precisar por escrito lo que se pide y/o, en su caso, expresar los antecedentes relacionados a la misma, y

Artículo 170. Las licencias o autorizaciones en materia de desarrollo urbano que los interesados pueden solicitar a las autoridades municipales competentes son:

- I. Autorización de Fraccionamientos, que se compone de etapas, y para cada una se requiere de su respectiva autorización, esas etapas son las siguientes:
 - a. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo o factibilidad de uso de suelo;
 - b. Fijación de Lineamientos Generales de diseño urbano;
 - c. Proyecto Urbanístico o su modificación (lo que constituye la licencia de uso de suelo);
 - d. Proyecto de Rasantes;





- e. Proyecto Ejecutivo Urbanístico o su modificación (lo que constituye la licencia de construcción);
 - f. Proyecto de ventas y, en su caso, garantía suficiente;
 - g. Prórrogas para la terminación de obras de urbanización;
 - h. Constancia de terminación de obras de urbanización, liberación de garantías y garantía contra vicios ocultos; y
 - i. Municipalización.
- II. Autorización de Conjuntos Urbanos Sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, que se compone de etapas, y para cada una se requiere de su respectiva autorización, esas etapas son las siguientes:
- a. Factibilidad de urbanizar el suelo o factibilidad de uso de suelo;
 - b. Fijación de Lineamientos Generales de diseño urbano;
 - c. Proyecto Urbanístico o su modificación (lo que constituye la licencia de uso de suelo);
 - d. Proyecto de Rasantes;
 - e. Proyecto Ejecutivo Urbanístico o su modificación (lo que constituye la licencia de construcción);
 - f. Proyecto de ventas en condominio y, en su caso, garantía suficiente;
 - g. Prórrogas para la terminación de obras de urbanización; y
 - h. Constancia de terminación de obras de urbanización en condominio, liberación de garantías;
- III. Autorización de Conjuntos Urbanos Sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Vertical;
- a. Autorización de fusiones, subdivisiones, relotificaciones o parcelaciones;
 - b. Factibilidad de uso de suelo;
 - c. Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico;
 - d. Licencia de uso de suelo;
 - e. Licencia de uso de edificación;
 - f. Cambio de lineamientos;





- g. Homologación de uso de suelo;
- h. Otros que se indiquen en el presente Reglamento.

La licencia de construcción, las prórrogas y la constancia de terminación de obras se regularán por lo dispuesto en el Reglamento de Construcción del Municipio, sin perjuicio de que la licencia de construcción se tramite en conjunto con otra licencia.

Artículo 171. Tratándose de las autorizaciones de fraccionamientos, el interesado podrá solicitar conjuntamente la tramitación de varias de las etapas, para que se integre y se resuelvan en un solo expediente y en la misma resolución, siempre y cuando las etapas y autorizaciones que se soliciten sean conforme a los grupos indicados en la Ley:

- I. La factibilidad de fraccionar y urbanizar y los lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes;
- II. El proyecto ejecutivo urbanístico y la de autorización del proyecto de ventas; y
- III. La autorización del proyecto de ventas, la constancia de terminación de las obras, la liberación de garantías y la municipalización.

Quando se trate de los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, igualmente se puede proceder como lo indica el párrafo que antecede, siempre y cuando las etapas y autorizaciones que se soliciten sean conforme a los grupos indicados en la Ley:

- I. La factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo; la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico; el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico y el plano de rasantes;
- II. El proyecto ejecutivo urbanístico y/o el proyecto ejecutivo arquitectónico; y la autorización del proyecto de ventas en condominio; y
- III. La autorización del proyecto de ventas en condominio; la constancia de terminación de obras en condominio; y la liberación de garantías.

Artículo 172. Cuando por las características del proyecto, por su ubicación o por los motivos que exprese el interesado, y que éste estime conveniente integrarlas en una única solicitud, se podrán tramitar conjuntamente lo siguiente:

- I. La factibilidad de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico;
- II. Los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo;
- III. La licencia de construcción y la licencia de uso de edificación;
- IV. La factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo;
- V. La factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y la licencia de construcción;





- VI. La factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción y la licencia de uso de edificación;
- VII. Tratándose de edificaciones existentes, la factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y la licencia de uso de edificación.

CAPÍTULO II. DE LA VENTANILLA ÚNICA DE TRÁMITES.

Artículo 173. Para la ejecución de los procedimientos del trámite de expedición de la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de uso de edificación, subdivisiones, fusiones, relotificaciones o parcelaciones para lotes, unidades de propiedad privativa o predios, la solicitud se realizará ante la Ventanilla Única de Trámites, área administrativa dependiente de la Secretaría.

Artículo 174. La Ventanilla Única de Trámites recibirá, validará y gestionará todos los requisitos para las licencias o autorizaciones señaladas en el artículo anterior, ofreciendo asesoría a los ciudadanos. Será el único lugar donde deberán acudir para realizar estos trámites.

También, con base a lo que dispongan el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y este Reglamento, se proporcionará al solicitante la información de los requisitos para el uso de suelo del inmueble, los lineamientos o restricciones de carácter urbanístico, el uso general y específico, ubicación geográfica, y la determinación de requisición de estudios de desarrollo urbano, medio ambiente, protección civil, análisis de riesgos, vialidad, movilidad y/o impacto urbano, según sea el caso.

La Ventanilla Única de Trámites proporcionará toda la información y requisitos necesarios para el proceso de emisión de la licencia o autorización que requiera.

CAPÍTULO III. DE LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO.

Artículo 175. Para utilizar un lote, predio o unidad de propiedad privativa, se requiere solicitar y obtener previamente la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la respectiva licencia de uso de suelo, excepto cuando se utilicen para vivienda unifamiliar o casa habitación.

Para estar en la posibilidad de utilizar o aprovechar una edificación, con uso diferente al habitacional unifamiliar, se requiere previamente solicitar y obtener la licencia de uso de edificación para la (o las) funciones, el (o los) aprovechamientos o el (o los) giros, que el interesado requiera o pretende ejercer en la edificación.

Artículo 176. La factibilidad de uso de suelo es una resolución expedida por la Secretaría, que tiene por objeto el informar formal y expresamente al interesado el uso de suelo y la densidad bruta que para un lote, predio o unidad de privativa se determinó en el Plan que está vigente al presentarse la solicitud.





Para obtener la factibilidad de uso de suelo, se requiere que el interesado presente a la Secretaría, además de lo indicado en el artículo 147 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 168 de este Reglamento, en la que manifieste que se desea conocer la factibilidad de uso de suelo para el predio y se indique el uso (s) del suelo o el destino del suelo, aprovechamiento (s), función (es) o giro (s) en particular que pretende o les interese conocer su determinación por el Plan que está vigente.
- II. Plano o croquis de localización del lote, predio o unidad de propiedad privativa en tamaño oficial y debidamente firmado (Tamaño 90 x 60cm o Tabloide – 27.9x43.2 cm);
- III. 4 – cuatro fotografías del inmueble de diferentes ángulos que se aprecie el interior y exterior del inmueble

La Secretaría informará de todos los usos (s), las funciones, los aprovechamientos (s) o los giro (s) que en el Plan vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos para el lote, predio o unidad de propiedad privativa respectivo.

El interesado podrá solicitar la homologación de un uso de suelo, cuando se esté en los supuestos indicados en este Reglamento.

Artículo 177. La fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico para el uso de suelo es una resolución expedida por la Secretaría.

Para obtener los lineamientos generales de diseño arquitectónico, se requiere que el interesado presente a la Secretaría, además de lo indicado en el artículo 168 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 168 de este Reglamento, en la que manifieste que se requiere que se les expresen los lineamientos generales de diseño arquitectónico;
- II. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo;
- III. Plano de localización del lote, unidad de propiedad privativa o predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro (Tamaño 90 x 60cm o Tabloide – 27.9x43.2 cm);

Artículo 178. Los interesados en utilizar un lote, unidad privativa o predio, para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de suelo.

Tratándose del uso habitacional unifamiliar, se entenderá que la licencia de uso de suelo queda comprendida en la autorización y/o en el plano autorizado del proyecto urbanístico, para los casos de lotes o unidades de propiedad privativa derivados de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, o bien con la licencia de construcción para una vivienda o casa habitación unifamiliar.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley, la licencia de uso de suelo es una resolución expedida por la Secretaría, que tiene por objeto confirmar la determinación del uso o usos de suelo (las funciones, los aprovechamientos o los giros), la densidad y las normas de planificación y/o restricciones de orden



urbanístico y arquitectónico aplicables a un lote, unidad de propiedad privativa o predio en específico, así como el determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes.

Artículo 179. La Secretaría sólo podrá expedir una licencia de uso de suelo cuando lo solicitado se determine como un uso de suelo o un destino de suelo permitido, condicionado, complementario o compatible en la Matriz de Compatibilidad del Plan, vigente al presentarse la solicitud.

El interesado podrá solicitar la homologación de un uso de suelo, cuando se esté en los supuestos indicados en el artículo 38 de este Reglamento.

Para obtener la licencia de uso de suelo se requiere que el interesado presente a la Secretaría, además de lo indicado en el artículo 168 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 168 de este Reglamento, en la que manifieste que se solicita la licencia de uso de suelo y se indique el número de expediente catastral, la superficie y el o los usos de suelo que se pretenden con los aprovechamientos, funciones o giros de su interés;
- II. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo y del acuerdo de fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;
- III. **Estudio de movilidad:** En los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento;
- IV. **Estudio de impacto ambiental** en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire;
- I. **Estudio geofísico, geológico e hidrológico,** realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado o el atlas de riesgo del Municipio, con sus propuestas de mitigación;
- V. **Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario,** para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley;
- VI. **Factibilidad del servicio de electricidad,** para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley;
- VII. Cuando el inmueble esté catalogado como de valor histórico, artístico o cultural, se deberá presentar el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, o, en caso de existir, de la Junta de Protección del Patrimonio Cultural, según a quien corresponda la competencia; y

Se deberán anexar los planos editables en USB en un software de dibujo georreferenciado que designe la Secretaría en la versión correspondiente, cuando se trate de construcciones mayores a 3 – tres niveles o de 300 m² – trescientos metros cuadrados de construcción total.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

Artículo 180. Se podrán solicitar conjuntamente la factibilidad, la fijación de los lineamientos generales, la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción y la licencia de uso de edificación conjuntamente, es decir, en una misma solicitud, o bien solicitarse conjuntamente las licencias referidas que el interesado necesite obtener, integrándose un solo expediente para su tramitación por la Secretaría.

Artículo 181. Para el ejercicio del derecho generado con la factibilidad, la fijación de los lineamientos generales, y/o la licencia de uso de suelo, el titular o interesado deberá solicitar las licencias de construcción y/o la licencia de uso de edificación, excepto cuando el uso de suelo que se pretenda ejercer no implique la realización de edificaciones.

CAPÍTULO IV. DE LAS LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 182. Los interesados en utilizar una edificación, para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de edificación, debiendo contar previamente con la licencia de uso de suelo y, en su caso, con la licencia de construcción.

Tratándose de edificaciones existentes y previo a la expedición de la licencia de uso de edificación, la Dirección General de Inspección y Vigilancia procederá a realizar una inspección a la edificación y/o lote, unidad de propiedad privativa o predio sobre la que se encuentra, con el objeto de que se compruebe o acredite que el inmueble está habilitado o se puede habilitar para ejercer el uso, las funciones, o aprovechamientos pretendidos, sin perjuicio de los aspectos relacionados con la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

Artículo 183. La licencia de uso de edificación surtirá efectos a partir de su notificación al solicitante. Cuando se pretenda ejercer un uso, función, aprovechamiento o giro diferente al expresado en una licencia de uso de edificación o por una persona diversa al titular de la licencia, se requerirá solicitar y obtener previamente una nueva licencia de uso de edificación.

La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible, y sólo genera efectos jurídicos respecto al lote, unidad de propiedad privativa o predio y edificación que se indica expresamente en la resolución, y para el uso, función, aprovechamiento o giro que se describe o describen expresamente en la documental referida, y deben de estar como permitidos, condicionados, compatibles o complementarios en la Matriz de Compatibilidad del Plan, o bien conforme a alguna licencia de uso de suelo expedida con anterioridad a la vigencia del Plan.

Artículo 184. El uso de edificación que se solicite debe ser respecto de algunas de las funciones, aprovechamientos o giros autorizados en la licencia de uso de suelo, respecto al inmueble en el que se encuentre la edificación, excepto cuando se soliciten conjuntamente, caso en el cual en ambas licencias deben de expresarse los mismos usos de suelo, funciones, aprovechamientos o giros que se permiten ejercer.

En el supuesto de que una función, aprovechamiento o giro no esté específicamente en la relación de la Matriz de Compatibilidad del Plan, se podrá solicitar la homologación, que se tramitará conforme lo indica el artículo 38 de este Reglamento.

La licencia de uso de edificación será expedida por la Secretaría, y tendrá por objeto, además de lo indicado por la Ley, autorizar el o los giros, funciones o aprovechamientos al que se podrán utilizar las





diversas áreas que componen una edificación existente o por construir, así como los espacios de estacionamiento, entre otras áreas del inmueble, o de una parte de la edificación, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, el Plan y este Reglamento.

Para las áreas respecto de las cuales se solicita la licencia de uso de edificación, el interesado deberá contar y presentar la ubicación de los cajones de estacionamiento que le resulten como requerimiento, en los términos de lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 185. Para obtener la licencia de uso de edificación, se requiere que el interesado presente a la Secretaría, además de lo indicado en el artículo 168 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 168 de este Reglamento, en la que manifieste que se solicita la licencia de uso de edificación e indicar el o los usos de suelo con los que cuenta el inmueble, o bien el que se pretenden con los aprovechamientos, funciones o giros de su interés, así como las áreas sobre las que se solicita que se autorice la licencia de uso de edificación;
- II. Plano de localización del lote, unidad de propiedad privativa o predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro (Tamaño 90 x 60cm o Tabloide – 27.9x43.2 cm);
- III. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- IV. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.)
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas.
- VI. Reporte estructural fotográfico. (En caso de tratarse de una regularización.)
- VII. Estudio de movilidad; En los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50 cincuenta cajones de estacionamiento;
- VIII. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire;
- VIII. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;
- IX. Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M2 -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley; y
- X. Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 - Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- XI. Anuencia de vecinos, Siendo preferentemente los doce vecinos más cercanos, y que los predios sean viviendas unifamiliares.
- XII. Visto Bueno de Protección Civil (municipal o estatal según sea el caso)
- XIII. Cajones de estacionamiento, Como condicionante de utilización según los metros cuadrados utilizados y el giro a utilizar. (De acuerdo con la normatividad vigente).

Se deberán anexar los planos editables en USB en un software de dibujo georreferenciado que designe la Secretaría en la versión correspondiente, cuando se trate de construcciones mayores a 3 – tres niveles o de 300 m² – trescientos metros cuadrados de construcción total.

Artículo 186. Tratándose de solicitudes de licencia de uso de edificación para infraestructura de telecomunicaciones y/o de radiodifusión (torres, antenas, y otros equipos de radiocomunicación), deberá cumplirse con lo señalado en el Reglamento para el Mejoramiento del Entorno Urbano en el Uso, Construcción, Instalación, Ampliación, Retiro y Modificación de Infraestructura de Telecomunicaciones y/o Radiodifusión y/o Suministro de Electricidad para el Municipio de Juárez, Nuevo León.

CAPÍTULO V.

DEL ALINEAMIENTO VIAL Y AUTORIZACIÓN O CORRECCIÓN DE NÚMERO OFICIAL.

Artículo 187. En los casos que la Ley o el Reglamento establezcan como requisito de un trámite el acompañar el alineamiento vial del lote, unidad de propiedad privativa o predio objeto del trámite, el interesado debe solicitarlo a la Secretaría.

El alineamiento vial, tiene por objeto informar al interesado el espacio de las vías públicas actuales con las que colinda el lote, predio o, en su caso de una unidad de propiedad privativa (también conocido como derecho de vía), o bien el espacio de las citadas vialidades, o de las futuras, que deben de tener al aplicarse las afectaciones para destinos establecidas en el Plan, a fin de que se respeten esas áreas, dejándolas libres de construcciones, invasiones, conexiones o cualquier otro obstáculo. También se podrá solicitar el alineamiento vial sin que sea requerido para un trámite urbanístico.

En ambos casos, no serán autorizadas nuevas edificaciones en las que el desplante que se propone se ubique sobre las áreas del derecho de vía o alineamiento vial que estén determinadas en el Plan; la Secretaría no deberá indicar, marcar o determinar una afectación para destinos que no esté establecida en el Plan.

Artículo 188. Para indicar, marcar o determinar el alineamiento vial o derecho de vía serán aplicables las normas relativas establecidas en el Reglamento de Construcción del Municipio de Juárez, Nuevo León.

Artículo 189. En el caso de que se solicite una licencia de construcción para un lote, unidad de propiedad privativa o predio que, conforme al Plan, se encuentre afectado por la futura realización de una ampliación, prolongación o apertura de una vía pública, o para la realización futura de infraestructura de drenaje pluvial, de energía eléctrica o cualquier otro destino, o cuando deba realizarse la cesión de áreas al Municipio, para destinos, por actualizarse los supuestos jurídicos y de hecho establecidos en la Ley, la densidad, el coeficiente de ocupación del suelo (COS), el coeficiente de utilización del suelo (CUS), el coeficiente de absorción y área verde (CAAV) y los remetimientos aplicables a ese inmueble se calculará con base a la superficie total y actual del lote, unidad de





propiedad privativa o predio, sin embargo sobre esta superficie no se autorizarán nuevas edificaciones.

Los cajones de estacionamiento y la superficie de coeficiente de absorción y área verde (CAAV) se deberán ubicar en el área no afectada o libre del alineamiento vial o de cesión al municipio.

Artículo 190. Para la tramitación de la asignación de número oficial o de alineamiento vial se requiere que el interesado presente a la Secretaría, además de lo indicado en el artículo 168 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Llenar la solicitud correspondiente en los términos del artículo 168 de este Reglamento;
- II. Antecedentes otorgados:
 - a. En caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado.

Artículo 191. Un número oficial (la numeración que asigna el municipio para identificar un domicilio) solo se puede otorgar a predios que se encuentren dentro de la zona urbana regularizada y con certeza jurídica.

Artículo 192. Cuando un alineamiento y/o proyecto vial o cualquier otra determinación de destinos de competencia municipal establecidos en el Plan, implique la afectación de áreas de los bienes inmuebles propiedad de particulares o del dominio privado, el Municipio, por conducto del Ayuntamiento, previo a la ejecución de las obras inherentes a dichos proyectos, en respeto al derecho fundamental de propiedad de los particulares, deberán realizar los procedimientos y acciones necesarias para adquirir, por cualquiera de las formas establecidas en la legislación vigente, las áreas, las porciones o la totalidad de la superficie de los lotes, predios o unidades de propiedad privativa que resultaron afectados por esos destinos, para la ejecución y operación de las respectivas obras o edificaciones.

Los proyectos de contratos y/o convenios que se pacten con los propietarios de los inmuebles que resultaron afectados por destinos, a que se refiere el párrafo anterior, a fin de que se transmitan la propiedad del área afectada al Municipio, deberán ser sometidos previamente a la aprobación del Ayuntamiento en términos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

Artículo 193. En los supuestos de que uno o más propietarios de un lote, unidad de propiedad privativa o predio afectados con destinos del suelo en el Plan no aceptan o se oponen a la venta o transmisión de la propiedad de las áreas afectadas (mediante cualquier acto jurídico tendiente a dicho fin) a favor del Municipio, se procederá a iniciar los trámites de expropiación de las áreas afectadas, en los términos de la Ley, la Ley de Expropiación del Estado de Nuevo León, y demás disposiciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

Artículo 194. La asignación o corrección de número oficial expedida por la Secretaría, tiene por objeto proporcionar al solicitante el número oficial que identificará a un lote, predio, edificación o unidad de propiedad en condominio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley y este Reglamento.





CAPÍTULO VI.
DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO.

Artículo 195. Adicionalmente a lo que se expresa en la Ley, se entenderá por fraccionamiento lo que se indica en el artículo 3 del presente Reglamento.

Artículo 196. La clasificación o tipos de los fraccionamientos es la que se establece en la Ley, por lo que toda persona interesada en que se le expida una autorización de una o más etapas de un fraccionamiento, al presentarse la solicitud, deberá expresar en la misma la clasificación o tipo de fraccionamiento que pretende se le autorice.

Artículo 197. Cuando se pretenda desarrollar un fraccionamiento o de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal en la superficie de dos o más predios, lotes o unidades de propiedad privativa, el interesado deberá fusionarlos previamente, para que la cuantificación de la densidad resultante, así como para determinar la cesión de áreas al Municipio que resulte, se realice respecto a la superficie total de todos los inmuebles implicados en el proyecto.

Para que se tenga como legalmente autorizado un fraccionamiento, se deben de solicitar y obtener previamente las autorizaciones de las etapas indicadas en la Ley, sin embargo, no es indispensable el solicitar la prórroga para la terminación de obras de urbanización, sino sólo en el supuesto de que las mismas no se hayan concluido dentro del plazo indicado en la autorización del proyecto ejecutivo urbanístico.

La vigencia de las diversas etapas de un fraccionamiento o de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, y el inicio de estas, son aquellas establecidas en la Ley.

Artículo 198. En los fraccionamientos, para la obtención de las autorizaciones que se expidan para cada etapa, se deben cumplir los requisitos establecidos en la Ley y este Reglamento.

Artículo 199. Se permite tramitar conjuntamente la autorización de varias etapas de los fraccionamientos o de los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, siempre y cuando sea en los términos indicados en los artículos 284 y 302, respectivamente, de la Ley, en estos casos deberán de acompañarse o presentar los requisitos de cada etapa, excepto los que, por solicitarse conjuntamente, no se cuenta con ellos.

Artículo 200. La factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, o la factibilidad de uso de suelo, es la etapa en la cual la Secretaría, con base en lo que establece el Plan o, en su caso, en el programa parcial aplicable, informa al solicitante los usos de suelo y las densidades bruta a que tiene derecho el predio, lote o unidad de propiedad privativa, y la posibilidad o no de realizar el fraccionamiento pretendido.

La resolución o autorización de la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo debe contener la congruencia de los usos de suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en el Plan, o en su caso, en el programa parcial aplicable.

Artículo 201. Para obtener la autorización de la factibilidad de fraccionamientos se requiere que el interesado presente a la Secretaría, además de lo indicado en el artículo 169 de este Reglamento, la siguiente documentación:



- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 169 de este Reglamento;
- II. Plano de localización que permita la apreciación actual del lote o predio, referidas en un croquis en planta y en el sector respectivo en la carta urbana del Plan (plano de zonificación secundaria), indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que colindan con el lote o predio objeto de la solicitud;
- III. Cuatro copias del plano topográfico del polígono, el cual debe contener: topografía (curvas de nivel a cada metro), datos de registro del polígono conforme a las escrituras del lote o predio, ubicación, infraestructura existente, arborización, redes maestras de infraestructuras, vías y servicios públicos, nombre y firma autógrafa del propietario, nombre y firma autógrafa del responsable de levantamiento topográfico (con cédula profesional). Se deberán anexar los planos editables en USB en un software de dibujo georreferenciado que designe la Secretaría en la versión correspondiente, cuando se trate de construcciones mayores a 3 – tres niveles o de 300 m² – trescientos metros cuadrados de construcción total;
- IV. Estudio de pendientes, con base al levantamiento topográfico, en el que se identifiquen las pendientes naturales del lote o predio por rangos y firmado en original por el responsable y por el propietario;
- V. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, con sus propuestas de mitigación, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma autógrafa y copia de la cédula profesional, únicamente cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas de alto o muy alto riesgo según el Atlas de Riesgo del Municipio o, a falta de éste, por el Atlas de Riesgo del Estado, debe presentarse un original y su copia; y
- VI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.
- VII. Los anteriores requisitos se deben de presentar en las especificaciones y medidas que indique la Secretaría, tanto en formato papel como en discos compactos necesarios, donde se contenga la información requerida, en archivos PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados como lo indica la fracción III, que antecede.

Artículo 202. Cuando se haya expedido una factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, su titular podrá seguir con la tramitación de las subsecuentes etapas del fraccionamiento.

Artículo 203. La fijación de lineamientos generales de diseño urbano tiene por objeto determinar por escrito, y de conformidad con la Ley, el Plan, el Reglamento de Construcción y este Reglamento, los lineamientos de diseño urbano correspondientes para la elaboración del proyecto urbanístico de un fraccionamiento.

Para obtener los requisitos para fijación de lineamientos generales de diseño urbano se requiere que el interesado presente a la Secretaría, además de lo indicado en el artículo 169 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 169 de este Reglamento;
- II. Plano de localización del lote, unidad de propiedad privativa o predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro (Tamaño 90 x 60cm o Tabloide – 27.9x43.2 cm);





- III. Copia simple del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar;
- IV. Documento original donde conste la factibilidad de servicios públicos de agua y drenaje, energía eléctrica y, en su caso, gas, expedidos por Servicios de Agua y Drenaje de, I.P.D., Comisión Federal de Electricidad y en su caso la empresa privada que suministre el servicio de gas, con una antigüedad no mayor de 6 - seis meses de la fecha de su expedición;
- V. Certificado de libertad de gravamen del predio (original), con una antigüedad no mayor de 3 - tres meses o 90 - noventa días naturales de la fecha de su expedición. En caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;
- VI. Tratándose de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata o progresiva que se pretendan desarrollar en una zona urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano de conformidad con el Plan, el documento expedido por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad mediante el cual se otorgue la factibilidad de que el fraccionamiento cuenta o podrá contar con el servicio de transporte público de pasajeros, de conformidad con lo dispuesto por la Ley y la Ley de Movilidad Sostenible, Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León;
- VII. Fotografías en las que se muestre la situación actual del lote o predio, mínimo 6- seis;
- VIII. El estudio o manifestación del impacto urbano regional y copia simple del dictamen respectivo, expedido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, o por la autoridad con facultades delegadas, o por la que las sustituya legalmente, tratándose de alguno de los supuestos indicados en la Ley, la manifestación del impacto urbano regional deberá contener, mínimo, los rubros indicados en la Ley;
- IX. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.
- X. Se deberán anexar los planos editables en USB en un software de dibujo georreferenciado que designe la Secretaría en la versión correspondiente, cuando se trate de construcciones mayores a 3 - tres niveles o de 300 m² - trescientos metros cuadrados de construcción total;

Artículo 204. La resolución que autorice la fijación de lineamientos generales de diseño urbano de un fraccionamiento deberá contener, mínimo, lo que dispone la Ley y, además:

- I. Las medidas de mitigación, para los supuestos en que el lote o predio se encuentren en zonas de alto o muy alto riesgo según el Atlas de Riesgo del Municipio o, a falta de éste, por el Atlas de Riesgo del Estado;
- II. Las medidas de mitigación, para los supuestos en que se presente la manifestación del impacto urbano regional;
- III. Las medidas de mitigación, tratándose de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata o progresiva que se pretendan desarrollar en una zona urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano de conformidad con el Plan, derivadas de la factibilidad del transporte público de pasajeros expedida por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado; y





- IV. La demás información u obligaciones que la Secretaría estime necesarias establecer en esta autorización.

Artículo 205. En los casos de fraccionamientos la autorización de proyecto urbanístico tiene por objeto presentar la solución urbanística del mismo, o en caso de modificaciones a un proyecto urbanístico que haya sido autorizado, autorizar las mismas, incluyendo la solución vial con su debida integración a las vialidades públicas existentes o propuestas para la zona, de conformidad con el Plan.

La autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento sólo autoriza al solicitante o titular de esta a tramitar la contratación o convenio con las empresas prestadoras de servicios públicos, así como a que se le indiquen las características para su introducción en el inmueble y, en su caso, a presentar los proyectos ejecutivos correspondientes y el convenio para su incorporación al sistema.

La resolución que autorice el proyecto urbanístico deberá contener, mínimo, lo que dispone el la Ley.

Artículo 206. Los requerimientos para la autorización de proyecto urbanístico, que el interesado debe presentar a la Secretaría, además de lo indicado en el artículo 169 de este Reglamento, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 169 de este Reglamento;
- II. Copia simple del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y de la fijación de los lineamientos generales;
- III. Planos con el diseño urbanístico del predio con el cuadro de distribución de áreas; en caso de modificación;
- IV. Estudio de movilidad del proyecto;
- V. Estudio de impacto ambiental de acuerdo con la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;
- VI. Estudio hidrológico del predio;
- VII. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios;
- VIII. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por los organismos responsables que prestan este servicio;
- IX. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizado por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;
- X. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Se deberán anexar los planos editables en USB en un software de dibujo georreferenciado que designe la Secretaría en la versión correspondiente, cuando se trate de construcciones mayores a 3 – tres niveles o de 300 m² – trescientos metros cuadrados de construcción total;





Artículo 207. En los casos de fraccionamientos la autorización del proyecto del plano de rasantes tiene por objeto presentar la solución técnica de las vialidades públicas propuestas, en cuanto a los niveles de las vialidades públicas, que comprende sus pendientes, alturas de los cortes, escurrimientos y demás características que permitan su integración con las vialidades públicas existentes en la zona.

La autorización del plano de proyecto de rasantes autoriza al desarrollador a iniciar el trazo de las vialidades públicas, despalme y movimientos de tierra sobre las vialidades públicas proyectadas, así como el iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos.

La autorización del plano de proyecto de rasantes se hará constar mediante la resolución expresa y el plano firmado por el titular de la Secretaría, o personal con facultades delegadas, y deberá contener el sello oficial de la Secretaría.

Artículo 208. Los requisitos para la autorización del proyecto de plano de rasantes de un fraccionamiento, además de lo indicado en el artículo 169 de este Reglamento, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 169 de este Reglamento;
- II. Copia simple del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico, y del plano correspondiente;
- III. Plano de rasantes
- IV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Se deberán anexar los planos editables en USB en un software de dibujo georreferenciado que designe la Secretaría en la versión correspondiente, cuando se trate de construcciones mayores a 3 – tres niveles o de 300 m² – trescientos metros cuadrados de construcción total.

Artículo 209. En los casos de fraccionamientos la autorización del proyecto ejecutivo tiene por objeto formalizar las obras de urbanización y efectuar la inscripción del plano y del acuerdo de autorización en el Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para efecto de constituir en gravamen las obligaciones contraídas.

La autorización del plano de proyecto ejecutivo se hará constar mediante la resolución expresa y el plano firmado por el titular de la Secretaría, o personal con facultades delegadas, y deberá contener el sello oficial de la Secretaría.

El acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo deberá contener como mínimo lo indicado en la Ley.

Artículo 210. Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ejecutivo de un fraccionamiento, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 169 de este Reglamento;
- II. Planos del proyecto ejecutivo urbanístico;
- III. Copia del acuerdo y plano del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- IV. Planos de rasantes;
- V. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- VI. Avalúo Catastral;
- VII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;
- VIII. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;
- IX. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;
- X. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;
- XI. Programa y presupuesto de obra;
- XII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Se deberán anexar los planos editables en USB en un software de dibujo georreferenciado que designe la Secretaría en la versión correspondiente, cuando se trate de construcciones mayores a 3 – tres niveles o de 300 m² – trescientos metros cuadrados de construcción total.

- I. Para la modificación del proyecto ejecutivo será necesario que se presente la documentación señalada los artículos 169 y 169 de este Reglamento.

Artículo 211. El titular de la autorización y del plano del proyecto ejecutivo deberá inscribirlos en el Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con lo cual se tendrán por garantizadas las obligaciones de ejecutar las obras de urbanización establecidas en la citada autorización y en la Ley.

Artículo 212. Para la ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización del proyecto ejecutivo se deberá cumplir con lo que se establece en el Reglamento de Construcciones del Municipio con respecto a cada obra de urbanización, así como lo indicado por la Ley Para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, y con sus Normas Técnicas Estatales, con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, y los lineamientos indicados por las dependencias o empresas que administran los servicios públicos correspondientes, así como conforme a las especificaciones de los fabricantes de los materiales.

Artículo 213. En los casos de fraccionamientos la autorización de ventas y garantía suficiente tiene por objeto permitir las relaciones con terceros para transmitir la propiedad de los lotes que componen el fraccionamiento. Lo anterior, después de la inscripción del plano y el acuerdo en el Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

La resolución mediante la cual se autorice las ventas o enajenación de los lotes resultantes de un fraccionamiento, que componen el área vendible del mismo, se hará constar también con el respectivo plano sellado y autorizado, y se deberá otorgar previamente la garantía de ejecutar las obras de





urbanización faltantes por realizar, dejando constancia de esta en el expediente que previamente se integró.

Artículo 214. Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ventas de un fraccionamiento, además de los previstos en el artículo 169 de este Reglamento, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 169 de este Reglamento;
- II. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- III. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo urbanístico;
- IV. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;
- V. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere la Ley;
- VI. Plano del proyecto de ventas;
- VII. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales;
- VIII. Programa y presupuesto de obra;
- IX. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Se deberán anexar los planos editables en USB en un software de dibujo georreferenciado que designe la Secretaría en la versión correspondiente, cuando se trate de construcciones mayores a 3 – tres niveles o de 300 m² – trescientos metros cuadrados de construcción total.

Artículo 215. Toda publicidad de comercialización o venta de los lotes resultantes de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal deberá ser conforme a las circunstancias reales y jurídicas de los proyectos autorizados, debiendo expresarse el régimen jurídico de propiedad que se ofrece en venta o transmisión, si es de propiedad privada con vialidades y plazas públicas o es propiedad en régimen de condominio, con áreas viales de circulación de uso común y, en su caso, otras áreas de uso común, entre otros aspectos propios del citado régimen.

La Secretaría queda comprendida con la facultad para vigilar y, en su caso, sancionar, la publicidad relativa a la comercialización y/o venta de los lotes o unidades de propiedad privativa resultantes, respectivamente.

Artículo 216. El titular de una autorización de proyecto urbanístico, del proyecto de plano de rasantes, del proyecto ejecutivo y del proyecto de ventas de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, podrá solicitar su modificación, siempre y que el proyecto de ventas no se haya inscrito en el Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, que no se hayan iniciado las ventas, que las modificaciones no sean contrarias a lo dispuesto en los lineamientos generales ni



repercuten en lo establecido por las autorizaciones de otras dependencias, principalmente las prestadoras de los servicios públicos; se podrán solicitar conjuntamente la modificación del proyecto ejecutivo y del proyecto de ventas.

Las modificaciones que, en su caso, sean autorizadas, deberán inscribirlas y registrarlas en la Dirección de Catastro y la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, dentro de un término de 30 – treinta días hábiles, contados a partir de la notificación de la autorización.

Artículo 217. Tratándose de fraccionamientos la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto urbanístico. El interesado debe solicitar la licencia de construcción para los lotes resultantes posteriormente.

En caso de uso diferente al habitacional unifamiliar, el interesado debe solicitar el uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

Una vez que se expida la autorización de ventas de los lotes resultantes de un fraccionamiento, o de un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, su titular está obligado a inscribirla, conjuntamente con los planos autorizados en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con este actos se tendrán por formalmente cedidas o transmitidas las áreas correspondientes al Municipio, como se indica la Ley, y se tendrá por formalmente existentes los lotes resultantes del fraccionamiento, posteriormente a dicha inscripción se podrán solicitar la licencia de construcción de las edificaciones a realizar en los lotes o unidades en condominio resultantes.

Artículo 218. El titular de una autorización del proyecto urbanístico de fraccionamiento podrá solicitar su modificación, siempre que se esté en los supuestos de la Ley y que no se hayan realizado construcciones sobre el área de los lotes resultantes, debiendo de presentar ante la Secretaría, además de los previstos en el artículo 169 de este Reglamento, los siguientes documentos:

- I. Solicitud por escrito de autorización de modificación del proyecto urbanístico, en los términos del artículo 169 de este Reglamento;
- II. Escrito en el que se expliquen las modificaciones solicitadas y las causas o motivos que lo originan, firmado por el titular de la autorización del proyecto urbanístico que se pretende modificar o por su apoderado legal;
- III. Copia simple del acuerdo y del plano del proyecto urbanístico autorizado;
- IV. Copia simple del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar, de la fijación de los lineamientos generales y, en caso de que se haya otorgado, copia simple del acuerdo y del plano de rasantes autorizado;
- V. Seis planos en original con el nuevo proyecto urbanístico modificado en el que se indiquen:
 - a. Las curvas de nivel a cada metro;
 - b. El trazo de las vialidades públicas propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas, debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y, en caso de afectaciones por destinos del suelo según el Plan, indicar las mismas;





- c. La definición de las manzanas y su lotificación;
- d. Dimensiones y superficies de los lotes;
- e. En su caso, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, de acuerdo con la Ley;
- f. La zonificación propuesta para los lotes resultantes;
- g. El cuadro de distribución de áreas;
- a. La descripción del polígono del predio, incluyendo medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas georreferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- h. Nombres y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo; y
- i. En el caso del desarrollo por etapas, la delimitación, identificación y cuadro de áreas de cada etapa.

VI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Se deberán anexar los planos editables en USB en un software de dibujo georreferenciado que designe la Secretaría en la versión correspondiente, cuando se trate de construcciones mayores a 3 – tres niveles o de 300 m² – trescientos metros cuadrados de construcción total.

Artículo 219. El titular de una autorización del proyecto ejecutivo y/o de ventas de fraccionamiento podrá solicitar su modificación, siempre que se esté en los supuestos de la Ley, y que no se hayan realizado construcciones sobre el área de los lotes resultantes, debiendo de presentar ante la Secretaría, además de los previstos en el artículo 169 de este Reglamento, los siguientes documentos:

- I. Solicitud por escrito de autorización de modificación al proyecto ejecutivo y/o del proyecto de ventas, en los términos del artículo 169 de este Reglamento;
- II. Escrito en el que se expliquen las modificaciones solicitadas y las causas o motivos que lo originan, firmado por el titular de la autorización del proyecto ejecutivo y/o de ventas que se pretende modificar o por su apoderado legal con poder para actos de dominio;
- III. Certificado de libertad de gravámenes del lote o predio en original, con una antigüedad no mayor de 90 – noventa días naturales o tres meses de la fecha de su expedición. En caso de que el inmueble cuente con un gravamen, se debe presentar un escrito firmado ante fedatario público, en el que el o los acreedores manifiesten su conformidad con el trámite que se solicita;
- IV. Copia simple del acuerdo y del plano del proyecto urbanístico autorizado;
- V. Copia simple del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar, de la fijación de los lineamientos generales y copia simple del acuerdo y del plano de rasantes autorizado;





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- VI. Avalúo catastral del inmueble;
- VII. Copia simple del acuerdo y del plano del proyecto ejecutivo y/o del proyecto de ventas autorizado;
- VIII. 6 – seis fotografías de la situación actual del lote o predio;
- IX. Seis planos en original con el nuevo proyecto ejecutivo y/o de ventas modificado en el que se indique:
 - a. El trazo de las vialidades públicas propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas, debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y, en caso de afectaciones por destinos del suelo según el Plan, indicar las mismas;
 - b. La definición de las manzanas y su lotificación;
 - c. Dimensiones y superficies de los lotes;
 - d. En su caso, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, de acuerdo con la Ley, con sus cuadros de construcción;
 - e. La zonificación propuesta para los lotes resultantes;
 - f. Derechos de paso para los servicios públicos;
 - g. El cuadro de distribución de áreas;
 - h. La descripción del polígono del predio, incluyendo medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas georreferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
 - i. Nombres y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo; y
 - j. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Se deberán anexar los planos editables en USB en un software de dibujo georreferenciado que designe la Secretaría en la versión correspondiente, cuando se trate de construcciones mayores a 3 – tres niveles o de 300 m² – trescientos metros cuadrados de construcción total.

Artículo 220. Para transferir los derechos y obligaciones derivados de las autorizaciones de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, se deberá solicitar y obtener previamente la autorización de la Secretaría.

La persona a quien se le transfieran los derechos y obligaciones derivados de las autorizaciones de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal deberá expresar mediante escrito dirigido a la Secretaría, la aceptación de que, al adquirir los citados derechos,





también adquiere las obligaciones, en forma lisa y llana y sin cambios, por lo que quedará sujeto a cumplir con las condiciones y requisitos establecidos en las autorizaciones citadas.

La solicitud de transferencia de derechos y obligaciones a que se refieren los párrafos anteriores da lugar a que el interesado en la transferencia, presente ante la Secretaría, además, las nuevas garantías previstas en la Ley y en este Reglamento, para asegurar por parte de él la ejecución y terminación de las obras de urbanización, así como contra los vicios ocultos o defectos de estas obras.

Artículo 221. De conformidad con lo dispuesto por la Ley, cuando dentro del término concedido para la ejecución y/o habilitación de la totalidad de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un proyecto ejecutivo de un fraccionamiento no se hayan concluido éstas, ya sea por causas de fuerza mayor, por una contingencia o por cualquier otro motivo, el titular de la autorización, antes de que concluya el término concedido, podrá solicitar prórroga para el cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, la reducción de la garantía, debiendo de presentar, además de los previstos en el artículo 169 de este Reglamento, los siguientes documentos:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 169 de este Reglamento;
- II. Pago de los derechos municipales correspondientes;
- III. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga o reducción de garantías;
- IV. Programa y presupuesto de obras;
- V. Avance de obras;
- VI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Tratándose de reducción de garantías, el interesado podrá solicitar en el mismo acto la sustitución de garantías, acompañando además de la documentación descrita en el párrafo anterior, la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes.

Artículo 222. Para el trámite de la prórroga para el cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, la reducción de las garantías, la Secretaría procederá conforme lo dispuesto en la Ley, así mismo, podrá solicitar los informes que considere necesarios a las dependencias municipales o a las empresas prestadoras de los servicios públicos, que tengan relación con las obras de urbanización que deben de ejecutarse, según se indicó en el proyecto ejecutivo y lo que dispone la Ley.

Artículo 223. El titular de una autorización de proyecto ejecutivo de un fraccionamiento y, en su caso, de una modificación al mismo, deberá solicitar la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, una vez que se hayan terminado de ejecutarlas.

En los casos de fraccionamientos, conjuntos urbanos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías tiene por objeto la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del fraccionador o desarrollador; subsistiendo sólo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimentos, cordones, banquetas y de drenaje pluvial, por un periodo de 3 – tres años.

La constancia de terminación de obras y liberación de garantías se hará constar mediante la resolución expedida por la Secretaría en la que, confirmado y documentado la correcta ejecución y terminación de





las obras de urbanización, se tenga al titular de proyecto ejecutivo por concluidas todas las obras de urbanización indicadas en el citado proyecto ejecutivo y en la Ley, según el tipo de fraccionamiento de que se trate, y se liberarán las garantías otorgadas, debiéndose de expresar cual es la garantía o fianza que se presenta para garantizar por tres años la buena calidad las obras citadas en el párrafo anterior.

Queda facultada la Secretaría para que, por conducto del personal adscrito a la misma, realice las inspecciones que considere necesarias para verificar la correcta ejecución de las obras de urbanización, así mismo, podrá solicitar los informes que considere necesarios a las dependencias municipales o a las empresas prestadoras de los servicios públicos, que tengan relación con las obras de urbanización que deben de ejecutarse, para resolver lo que proceda, la solicitud de constancia de terminación de obras y liberación de garantías.

Artículo 224. Los requisitos para el trámite o etapa de la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, además de los previstos en el artículo 169 de este Reglamento, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito de autorización de terminación de obras y liberación de garantías, en los términos del artículo 169 de este Reglamento;
- II. Copia simple del acuerdo y plano de autorización de ventas, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Fianza suficiente a favor del municipio, la cual debe redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y garantice por un término de 3 – tres años la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y de drenaje pluvial. El monto de la fianza será por el 20% del costo de las obras que se garantizan;
- IV. Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos encargados de la prestación de servicios de infraestructura pública;
- V. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 225. En los casos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización de la municipalización tiene por objeto que el municipio se haga cargo de los servicios públicos que le correspondan. Ésta se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio.

Los requerimientos para la expedición del acta de entrega recepción de autorización de municipalización, además de los previstos en el artículo 169 de este Reglamento, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito de autorización de la municipalización, en los términos del artículo 169 de este Reglamento;
- II. Copia simple del acuerdo de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, excepto cuando se solicite en conjunto con la municipalización;
- III. Recibo actualizado del pago de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y de la energía eléctrica del alumbrado público y de los equipamientos y, en su caso, del mantenimiento de la arborización y vigilancia; y





IV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 226. Cuando se pretenda tramitar la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías y la municipalización de manera conjunta, se deben cumplir los requerimientos correspondientes a ambos trámites.

CAPÍTULO VII. DE LOS CONJUNTOS URBANOS.

Artículo 227. Se entenderá por conjunto urbano lo que al respecto se establece la Ley, así como lo dispuesto por el artículo 3 de este Reglamento.

Las autorizaciones o licencias para conjuntos urbanos se sujetarán a las mismas normas, restricciones y obligaciones de los fraccionamientos y de las construcciones. Asimismo, los conjuntos urbanos se regulan por lo previsto en la Ley, el Plan, este Reglamento y las demás disposiciones legales que resulten aplicables al caso específico.

En el caso que el conjunto urbano se pretenda desarrollar en varios lotes o predios, a efecto de constituirse como un solo polígono, debe solicitarse previamente la fusión de estos inmuebles, acompañando copia simple de la escritura pública en la que se haya acordado o convenido la copropiedad del inmueble resultante, salvo que el propietario de los lotes o predios sea una sola persona, en cuyo caso no se requiere dicha escritura de copropiedad.

Artículo 228. Ninguna unidad de propiedad privativa o edificación que forme parte o resulte de un conjunto urbano puede tener usos o destinos del suelo o uso de edificación distintos a los establecidos como permitidos, como condicionados, como complementarios o compatible por el Plan para cada lote o predio sobre los que se pretenda desarrollar el conjunto urbano. La excepción será cuando se tramite la homologación de un uso de suelo, función, aprovechamiento o giro.

En los casos en que proceda, en el conjunto urbano se debe ceder al municipio las áreas correspondientes para destinos y equipamiento público de conformidad con lo establecido en la Ley.

Artículo 229. Cuando se pretenda desarrollar un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, se aplicarán las normas relativas a fraccionamientos, indicadas en la Ley y en este Reglamento.

Tratándose de conjuntos urbanos o régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con edificaciones que comprenden una unidad de condominio cada una, sin desplantarse una unidad en condominio sobre otra, se aplicarán las normas de la construcción y las indicadas en este Reglamento, además de las particularidades que se contienen en la Ley y se establezcan en este Reglamento.

Artículo 230. Los conjuntos urbanos que se vayan a sujetar a un régimen de propiedad en condominio horizontal o vertical deben de constituirse en la escritura pública, en la cual debe insertarse, entre otra información, el texto de la autorización del proyecto urbanístico, del proyecto ejecutivo de urbanización, de la licencia de construcción o proyecto ejecutivo arquitectónico, y de la autorización de ventas o de transmisión de dominio de los lotes o unidades de propiedad privativas expedidas por la Secretaría.

Artículo 231. Tratándose de los conjuntos urbanos sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, la determinación de los lineamientos urbanísticos de coeficientes de utilización del suelo (CUS), de absorción y área verde (CAAV), ocupación del suelo (COS), cajones de estacionamiento,





remetimientos, y, en su caso, la densidad, se efectuará con respecto a la superficie de propiedad privativa de cada una de las unidades de propiedad privativa, sin considerar las áreas de circulación vial común u otras áreas comunes.

Artículo 232. Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga, las áreas viales de circulación común o vías internas, y las áreas destinadas a jardines, parques o plazas que no sean públicas, podrán pasar de forma inmediata al patrimonio municipal, si la autoridad municipal competente acepta quedar a cargo del mantenimiento y conservación de esas áreas.

Para solicitarse la disolución o extinción del régimen de propiedad en condominio de un conjunto urbano, se requiere que la totalidad de los condóminos o quien sea el propietario de todas las unidades en condominio (un único propietario), según corresponda, soliciten y presenten ante la Secretaría, además de los previstos en el artículo 169 de este Reglamento, lo siguiente:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 169 de este Reglamento, en la que, además, se manifieste la situación actual en cuanto a las unidades de propiedad privativas, áreas comunes, equipamiento, etc., firmada por todos los condóminos, y autorizando a un representante común, salvo cuando una sola persona es la propietaria de todas las unidades de propiedad privativa, en la que únicamente esa persona firmará la solicitud;
- II. El acta de la asamblea protocolizada ante notario público en la que la totalidad los condóminos que pertenezcan al régimen de propiedad en condominio del conjunto urbano manifiesten su voluntad de extinguir o disolver el régimen o regímenes de propiedad en condominio, ya sea total o parcialmente, y los términos en que se llevará tal disolución;
- III. Antecedentes: copia simple de la autorización de ventas; constancia de terminación de obras y liberación de garantías; municipalización; o la autorización de la modalidad de conjunto urbano y de régimen o regímenes de propiedad en condominio, según resulte aplicable;
- IV. Tratándose de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, el Plano en formato oficial para autorización, en que se determine el uso específico de cada área privativa, que se cambiará a lote, con la información que se requiere como para el proyecto urbanístico de un fraccionamiento.
- V. Tratándose de edificaciones verticales con régimen de propiedad en condominio vertical, el Plano en formato oficial para autorización, en que se determine el uso específico de cada área de la edificación y se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común, que cambiarán a ser áreas de una única edificación;
- VI. Documento en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común, tanto de las que permanezcan bajo la modalidad de conjunto urbano, como las que no, según corresponda. La información anterior también debe presentarse en un USB en formato editable un software de dibujo que determine la Secretaría y en formato de Excel;
- VII. El documento original del certificado de gravamen y del consentimiento del acreedor con firma ratificada ante notario público, o bien, del certificado de libertad de gravamen, en ambos casos, con una antigüedad no mayor a 90 - noventa días naturales, por cada lote o unidad privativa que integren el conjunto urbano;





- VIII. Presentar copia simple de la escritura de propiedad mediante la cual se acredite que ya se realizó la cesión de áreas al municipio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, únicamente para los casos en que, conforme a la Ley, se causó la contribución al solicitarse o realizarse la construcción, y que la cesión tiene que realizarse en terreno; y
- IX. Las demás disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.

Lo establecido en este artículo debe insertarse en todas las autorizaciones o licencias que se otorguen bajo la figura de conjunto urbano, siempre que se vayan a constituir en régimen de propiedad en condominio.

Artículo 233. Una vez que se expida la autorización de ventas o para transmitir la propiedad de las unidades de propiedad en condominio resultantes de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, e inscrita en el Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se podrá solicitar la licencia de construcción de las edificaciones a realizar en las unidades de propiedad privativa en condominio resultantes; así mismo, para constituir el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto, será necesario que primero se cuente con la autorización y la licencia de construcción antes citadas.

Artículo 234. Queda afectado al régimen de propiedad en condominio vertical aquel inmueble construido con varios niveles, y en el cual la superficie del lote o predio en el que se desplanta la edificación es un elemento común para todos los futuros condóminos; y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva. Cada condómino tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y, además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble.

Artículo 235. El régimen de propiedad en condominio mixto se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominal se presentan las condiciones requeridas en los condominios horizontal y vertical, en razón de que en una o más de las partes de un condominio horizontal (lote o unidad de propiedad en condominio) se construye una edificación que se somete al régimen de propiedad en condominio vertical; por consiguiente, en estos supuestos primero se debe tramitar y concluir las etapas relativa a la autorización del régimen de propiedad en condominio horizontal, hasta la etapa de ventas, mínimo; posteriormente se debe solicitar y obtener la licencia de construcción para la edificación a realizar en la o las unidades de propiedad en condominio resultantes, y una vez terminada la construcción, solicitarse el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto respecto a la edificación.

Artículo 236. Para la tramitación de la autorización conjuntos urbanos o régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con edificaciones que comprenden una unidad de condominio cada una, sin desplantarse una unidad en condominio sobre otra, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración y de dominio, debe presentar a la Secretaría, además de los previstos en el artículo 169 de este Reglamento, la solicitud de autorización del proyecto de ventas y constitución del régimen en condominio, así como la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 169 de este Reglamento, en la que, además, se indique lo que se quiere constituir en régimen de propiedad en condominio de los indicados al inicio de este artículo, y el uso o los giros a que se dedica o dedicará la edificación;



- II. Copia simple de los planos oficiales o con el sello oficial de la construcción previamente autorizados, junto con la resolución de la licencia de construcción y, en su caso, de la cartulina de la licencia de construcción;
- III. Plano del proyecto de ventas y constitución del régimen en condominio, en formato oficial para autorización, en el que se determine el uso específico de cada área de la edificación y en el que se describa el cuadro de áreas generales y de los proindivisos de cada unidad privativa, así como de las áreas privativas y las de uso común;
- IV. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales;
- V. Plan y presupuesto de obra, por conceptos, firmado por el propietario o su apoderado legal y por el director responsable de obra o perito corresponsable en seguridad estructural cuando no se requiera director responsable de obras;
- VI. El documento original del certificado de gravamen y del consentimiento del acreedor con firma ratificada ante notario público, o bien, del certificado de libertad de gravamen, en ambos casos, con una antigüedad no mayor a 90 - noventa días naturales;
- VII. Documento en el que se describa el proyecto jurídico del régimen en condominio, con el cuadro de áreas generales y de los proindivisos de cada unidad privativa, así como las áreas privativas y las de uso común. La información anterior también debe presentarse en un USB en formato editable un software de dibujo que determine la Secretaría y en formato de Excel;
- VIII. Presentar copia simple del acuerdo mediante el cual se hizo constar la terminación de obra, de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Construcción; o la propuesta de garantías hipotecaria o fianza, a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitada por la Secretaría, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizar más un 20% - veinte por ciento, la duración de la garantía deberá ser por todo el tiempo que tardan en realizarse las obras de construcción, en los términos de la Ley.
- IX. Presentar copia simple de la escritura de propiedad mediante la cual se acredite que ya se realizó la cesión de áreas al municipio, inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, sólo para los casos en que conforme a la Ley se causó la contribución al solicitarse o realizarse la construcción, y que la cesión tiene que realizarse en terreno; y
- X. Las demás disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.

Artículo 237. Tratándose de conjuntos urbanos sujetos a régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con edificaciones que comprenden una unidad de condominio cada una, sin desplantarse una unidad en condominio sobre otra, se aplicarán las normas de la construcción y las indicadas en este Reglamento, además de las particularidades que se contienen en la Ley y se establezcan en este Reglamento.

El interesado en desarrollar un conjunto urbano de los referidos en el párrafo que antecede deberá solicitar y obtener las autorizaciones de las etapas siguientes:

- I. Factibilidad de uso de suelo;





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- II. Fijación de Lineamientos Generales de diseño arquitectónico;
- III. Proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo;
- IV. Proyecto ejecutivo arquitectónico, lo que constituye la licencia de construcción;
- V. Proyecto de ventas en condominio y, en su caso, garantía suficiente;
- I. En su caso, prórrogas para la terminación de obras en condominio; y
- VI. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías.

Los requisitos de cada una de las etapas son las que se indican en este Reglamento, y en el Reglamento de Construcción.

Concluida la construcción, se deberá solicitar la licencia de uso de edificación, excepto que se haya obtenido en conjunto con la licencia de construcción.

Artículo 238. El conjunto urbano que queda afectado al régimen de propiedad en condominio horizontal es el que se constituye o se desarrolla en un inmueble en forma horizontal, donde partes del suelo son susceptibles de apropiación exclusiva coexistiendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble. Cada condómino tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble.

Artículo 239. Los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, cuando se pretendan desarrollar en la superficie de dos o más lotes o predios, se deberá tramitar previamente la fusión de los inmuebles implicados en el desarrollo.

En conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado deberá solicitar y obtener las autorizaciones de las etapas indicadas en la Ley, que son las siguientes:

- II. Factibilidad de urbanizar el suelo o factibilidad de uso de suelo;
- III. Fijación de Lineamientos Generales de diseño urbano;
- IV. Proyecto Urbanístico o su modificación (lo que constituye la licencia de uso de suelo);
- V. Proyecto del Plano de Rasantes;
- VI. Proyecto Ejecutivo Urbanístico o su modificación (lo que constituye la licencia de construcción);
- VII. Proyecto de ventas en condominio y, en su caso, garantía suficiente;
- VII. En su caso, prórrogas para la terminación de obras de urbanización; y
- VIII. Constancia de terminación de obras de urbanización en condominio, liberación de garantías;

Artículo 240. En los desarrollos de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado podrá solicitar la autorización en forma conjunta de dos o más etapas, conforme se indica en la Ley.





Artículo 241. La autorización de la factibilidad de urbanizar el suelo para el conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal tendrá por objeto determinar el uso del suelo y la densidad bruta del lote o predio en el que se pretende ejecutar, de acuerdo con lo establecido en el Plan, en la Ley y en este Reglamento.

La resolución o autorización de la factibilidad de urbanizar el suelo debe contener la congruencia de los usos de suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en el Plan.

Los requisitos para la autorización de la factibilidad de urbanizar el suelo bajo la modalidad de conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal son los indicados en la Ley.

Quando se haya expedido una factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, su titular podrá seguir con la tramitación de las subsecuentes etapas del conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal.

Artículo 242. La autorización de la fijación de los lineamientos generales para un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal tendrá por objeto establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico para el lote o predio en el que se pretende ejecutar, de acuerdo con lo establecido en el Plan, la Ley y este Reglamento.

El contenido de la resolución en la que se fijen los lineamientos generales para un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal será el que se indica para los fraccionamientos en el artículo 202 de este Reglamento.

Los requisitos para la autorización de la fijación de los lineamientos generales para un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal son los indicados en la Ley y en el artículo 204 de este Reglamento.

Artículo 243. La autorización del proyecto urbanístico para un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal tendrá por objeto, además de lo indicado en el artículo 205 de este Reglamento, el determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y los lotes o predios colindantes.

La autorización de proyecto urbanístico, además de lo indicado en el párrafo anterior, también tiene por objeto:

- I. Presentar la solución urbanística del proyecto, de conformidad con el Plan y los lineamientos generales de diseño urbano, en el caso de que se hayan solicitado previamente;
 - II. Determinar la propuesta de ubicación, dimensiones, linderos y nomenclatura de los lotes o unidades privativas y comunes que conforman el conjunto urbano, tanto en lo individual como en su conjunto;
 - III. Se identificarán plenamente la ubicación, medidas, colindancias y linderos precisos de las unidades de propiedad privativas, así como las áreas de uso común;
 - IV. Señalar los usos, funciones o giros y destinos del suelo que se proponen para las unidades de propiedad privativa, las áreas de cesión municipal y las áreas de uso común del conjunto;
- y





- V. Autorizar los bienes y áreas comunes, su destino, con la especificación y detalles necesarios y su ubicación, medidas, colindancias y las partes de las que se compondrán, señalando las características y demás datos necesarios para su identificación.

Artículo 244. La autorización del proyecto urbanístico de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal sólo autoriza al solicitante o titular de esta a tramitar la contratación o convenio con las empresas prestadoras de servicios públicos, así como a que se le indiquen las características para su introducción en el inmueble y, en su caso, a presentar los proyectos ejecutivos correspondientes y el convenio para su incorporación al sistema.

La resolución que autorice el proyecto urbanístico de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal deberá contener, mínimo, lo que la Ley.

Los requisitos para la autorización del proyecto urbanístico para un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal son los indicados en la Ley y en el artículo 205 de este Reglamento, en el entendido de que en el plano del diseño urbano se deberá contener la información del cuadro de distribución de áreas.

Artículo 245. En los casos de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal la autorización del proyecto del plano de rasantes tiene por objeto presentar la solución técnica de las vialidades o áreas de vialidad común propuestas, en cuanto a sus niveles, que comprende sus pendientes, alturas de los cortes, escurrimientos y demás características que permitan su integración con las vialidades públicas existentes en la zona. En el supuesto de que el inmueble se encuentre afectado, por determinación del Plan, con áreas para el destino de vialidades públicas, ya sea por prolongación, ampliación o una nueva, también se deberá incluir la solución técnica de éstas.

La autorización del plano de proyecto de rasantes autoriza al desarrollador a iniciar el trazo de las vialidades, despalme y movimientos de tierra sobre las vialidades proyectadas, así como el iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos.

La autorización del plano de proyecto de rasantes se hará constar mediante la resolución expresa y el plano firmado por el titular de la Secretaría, o personal con facultades delegadas, y deberá contener el sello oficial de la Secretaría.

Los requisitos para la autorización del proyecto del plano de rasantes para un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal son los indicados en la Ley.

Artículo 246. En los casos de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal la autorización del proyecto ejecutivo tiene por objeto formalizar las obras de urbanización y efectuar la inscripción del plano y del acuerdo de autorización en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para efecto de constituir en gravamen las obligaciones contraídas, así como el acreditar la dotación de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios según el tipo específico y las características del conjunto a desarrollar.

La autorización del plano de proyecto ejecutivo se hará constar mediante la resolución expresa y el plano firmado por el titular de la Secretaría, o personal con facultades delegadas, y deberá contener el sello oficial de la Secretaría.





El acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal deberá contener como mínimo lo indicado en la Ley.

Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ejecutivo de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal además de los previstos la Ley, con excepción de los que corresponden a las edificaciones.

Artículo 247. Cuando se requieran realizar cambios al proyecto urbanístico, al proyecto ejecutivo o a la autorización de ventas de un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, el titular de las referidas autorizaciones deberá presentar los requisitos que se establecen en el artículo 218, para el proyecto urbanístico, o los del artículo 219, tratándose del proyecto ejecutivo o a la autorización de ventas, de este Reglamento.

Artículo 248. Para solicitar las prórrogas para terminar las obras de urbanización establecidas en la autorización de un proyecto ejecutivo de un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, o establecidas en la Ley, el titular de la autorización del proyecto ejecutivo, antes de que concluya el término concedido, podrá solicitar a la Secretaría se le otorgue prórroga para el cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, la reducción de la garantía, debiendo de presentarle los documentos indicados en la Ley y del artículo 221 de este Reglamento.

Para el trámite y resolución de las solicitudes de las prórrogas para el cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, la reducción de las garantías, derivadas de la autorización de un proyecto ejecutivo, o su modificación, para un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, la Secretaría procederá conforme lo dispuesto en la Ley, y el artículo 205 de este Reglamento.

Artículo 249. En los casos de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización del proyecto ventas en condominio y garantía suficiente tiene por objeto permitir las relaciones con terceros y autorizar la transmisión de la propiedad de las unidades de propiedad privativa, ya sean departamentos, viviendas o locales para comercios o la prestación de servicios, y otorgar la garantía suficiente para la terminación de las obras, en el supuesto de que no estén concluidas. Lo anterior, después de la inscripción del plano y el acuerdo en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

La autorización del plano del proyecto de ventas en condominio y garantía suficiente de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, de la superficie o áreas que componen el área vendible del mismo, se hará constar mediante la resolución expresa y el plano firmado por el titular de la Secretaría, o personal con facultades delegadas, y deberá contener el sello oficial de la Secretaría, y se deberá otorgar previamente la garantía de ejecutar las obras de urbanización faltantes por realizar, dejando constancia de la misma en el expediente que previamente se integró.

El acuerdo de autorización del proyecto de ventas en condominio y garantía suficiente de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal deberá contener como mínimo lo indicado en la Ley, y deberá ser inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con lo cual se tendrán por transmitidas al Municipio las áreas de cesión correspondientes.

Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ventas en condominio y garantía suficiente de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal además de los previstos en la Ley, con excepción de los que corresponden a las edificaciones, y se deben de presentar los requisitos indicados en el artículo 224 de este Reglamento.





Artículo 250. Para solicitar la licencia de construcción de las edificaciones contempladas en el conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, éste debe estar autorizado y protocolizado en la etapa de autorización de ventas o transmisión de la propiedad de las unidades de propiedad en condominio e inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 251. El titular de una autorización de proyecto ejecutivo de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal y, en su caso, de una modificación al mismo, deberá solicitar la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, una vez que se hayan terminado de ejecutarlas.

En los casos de conjuntos urbanos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías tiene por objeto la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador; subsistiendo sólo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimentos, cordones, banquetas y de drenaje pluvial, por un período de 3-tres años.

La constancia de terminación de obras y liberación de garantías se hará constar mediante la resolución expedida por la Secretaría en la que, confirmado y documentado la correcta ejecución y terminación de las obras de urbanización, se tenga al titular de proyecto ejecutivo por concluidas todas las obras de urbanización indicadas en el citado proyecto ejecutivo y en la Ley, según el tipo de desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, de que se trate, y se liberarán las garantías otorgadas, debiéndose de expresar cual es la garantía o fianza que se presenta para garantizar por tres años la buena calidad las obras citadas en el párrafo anterior.

Los requisitos para el trámite o etapa de la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, además la Ley, y los establecidos en el artículo 224 de este Reglamento.

Queda facultada la Secretaría para que, por conducto del personal adscrito a la misma, realice las inspecciones que considere necesarias para verificar la correcta ejecución de las obras de urbanización, así mismo, podrá solicitar los informes que considere necesarios a las dependencias municipales o a las empresas prestadoras de los servicios públicos, que tengan relación con las obras de urbanización que deben de ejecutarse, para resolver lo que proceda, la solicitud de constancia de terminación de obras y liberación de garantías.

CAPÍTULO VIII. DE LAS AUTORIZACIONES DE SUBDIVISIONES, FUSIONES, RELOTIFICACIONES O PARCELACIONES.

Artículo 252. Se entenderá por subdivisión lo que se establece en los artículos 3, fracción LXXVII, y 230, primera parte, de la Ley, y se entenderá fusión y parcelación lo que se establece en el artículo 3 de este Reglamento.

Artículo 253. La subdivisión, fusión, relotificación o parcelación de lotes, unidades de propiedad privativa o predios debe ser autorizada por la Secretaría.



Para que se autorice una subdivisión, fusión, relotificación o parcelación, el interesado y/o solicitante de la misma debe presentar los requisitos y cumplir con las normas que para estas autorizaciones se establecen en la Ley, en el Plan y en este Reglamento, salvo las excepciones que expresamente se indican en este Reglamento.

Artículo 254. Las autorizaciones de una subdivisión, fusión, relotificación o parcelación tienen por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, tratándose de subdivisiones los lotes resultantes no deben de ser más de 5 – cinco.

Las autorizaciones de una subdivisión, fusión, relotificación o parcelación tienen una vigencia de 150 – ciento cincuenta días hábiles, contados a partir de su notificación, para que su titular realice su inscripción, tanto del plano autorizado como de la resolución en la que se sustenta, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y la Dirección de Catastro, ambas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 255. Para la obtención de las autorizaciones de subdivisión, relotificación o parcelación de un lote, unidad de propiedad privativa o predio, o de varios lotes, unidades de propiedad privativa o predios, tratándose de la solicitud de fusión o relotificación, el propietario, su apoderado o representante legal, con poder para actos de administración o de dominio cuando se vayan a realizar la cesión de áreas al Municipio, deberá presentar a la Secretaría, además de los previstos en el artículo 169 de este Reglamento, los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 169 de este Reglamento, firmada por el propietario de o los inmuebles, en la que además se indique la subdivisión, fusión, relotificación o parcelación que se pretende;
- II. Dos planos topográficos deberán presentarse cuando el o los lotes, unidades de propiedad privativa o predios presenten una pendiente natural del terreno mayor al 30 %. Dichos planos deberán contener la firma autógrafa de la persona responsable de su elaboración, ya sea profesionista en ingeniería civil o arquitectura, acompañada de una copia de su cédula profesional. Asimismo, deberá incluirse un estudio de pendientes, ambos documentos firmados también por la persona propietaria del predio;
- III. Cinco copias del plano a una escala preferentemente de 1:100, o de 1:200, o de 1:250, o de 1:500 o de 1:1000, del proyecto de subdivisión, fusión, relotificación o parcelación, que contenga la ubicación e incluya la distancia a la esquina más próxima, superficie y dimensiones de los lotes actuales y resultantes, cuadro de áreas, con firma autógrafa del propietario en cada copia del plano georreferenciado con coordenadas del sistema (SICOF) que utiliza la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Se deberán anexar los planos editables en USB en un software de dibujo georreferenciado que designe la Secretaría en la versión correspondiente
- IV. Cuando se solicite la relotificación se deberá acompañar la copia simple del plano de lotificación del antecedente que sirva de sustento de las dimensiones actuales de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios a re lotificar;
- V. Certificado de libertad de gravamen del lote, unidad de propiedad privativa o predio, o certificado de gravamen en original o en copia certificada, con autorización del acreedor ratificada ante notario público, expedido con no más de 90 – noventa días naturales de anterioridad, contados a partir de la fecha de la presentación de la solicitud a la Secretaría;





- VI. Copia simple del acuerdo de alineamiento vial, este acuerdo debe estar expedido con base en el Plan vigente al presentarse la solicitud.
- VII. Este acuerdo de alineamiento vial se podrá solicitar en conjunto con solicitud de la subdivisión, fusión, relotificación o parcelación, a criterio del solicitante, caso en el cual se justificará el que no se presente en este trámite;
- VIII. Una copia simple de los planos autorizados, licencia de construcción autorizada, instructivo y/o acuerdo.
- IX. Una copia simple de cada uno, con sellos de autorización, en el supuesto de que se cuente con ellos;
- X. En caso de apoderado o representante legal, poder con al menos actos de administración, o de actos de dominio, en original o copia certificada, cuando se vayan a realizar la cesión; y
- XI. Las demás que en las disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Además de la anterior documentación, se debe presentar la siguiente documentación para los casos que se expresan a continuación:

- I. En caso de fusión o relotificación debe presentar copia simple del título de propiedad de cada uno de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios, en el que el propietario sea la misma persona;
- II. Para el caso de subdivisión simultánea con fusión, y alguno de los lotes que resulten no cumpla con la superficie mínima o densidad que marca el Plan de la zona, solo se permitirá si, en el mismo trámite y acto administrativo, esas áreas que no cumplen se fusionan con un terreno Vecino, que puede ser de un propietario diferente. Todo debe presentarse en un solo plano y, si los lotes son de dueños distintos, también se entregará copia (original o certificada) de un documento legal —como contrato de copropiedad, compraventa, donación u otro que transfiera la propiedad— hecho ante notario. Este documento solo tendrá efecto si la autoridad municipal aprueba la subdivisión y fusión.
- III. En los casos de fusiones de lotes o predios de propietarios diferentes, en los que se van a aportar la totalidad de los inmuebles para realizar un proyecto de construcción, fraccionamiento o desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, sobre la superficie de todos ellos, debe presentarse el contrato de copropiedad o cualquier otro traslativo de dominio expedido ante notario público, ya sea en original o en copia certificada;
- IV. Tratándose de predios que no formen parte de fraccionamiento autorizado, se debe presentar la propuesta de cesión de áreas al municipio:
 - a. En especie: El área de cesión al municipio también debe tener frente a vialidad pública y debe cumplir con las características que para estos casos establece la Ley;





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- b. En los casos en los que se pretenda pagar en efectivo y lo permita la Ley, se debe presentar el avalúo del predio emitido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, el cual sólo tendrá una vigencia de tres meses a partir de su expedición; o
 - c. Presentar escrito en el que manifieste que se opta por diferir la cesión de áreas al municipio hasta que se autorice el uso o destino o incorporación del lote o predio en los términos de lo indicado por la Ley.
- V. En los casos que se actualicen los supuestos jurídicos y de hecho que den como resultado la obligación de ceder áreas o superficies de terreno a favor del municipio, y el solicitante de la autorización de la subdivisión o relotificación presente la opción del inciso a), de la fracción IV de este artículo, queda obligado a formalizar la cesión de la superficie mediante la suscripción de una escritura pública, para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para lo cual la autoridad fiscal del Municipio, dentro del plazo de 150 – ciento cincuenta días hábiles, contados a partir de la notificación de la autorización respectiva, le notificará e indicará ante cual Notario Público debe acudir a suscribir la escritura pública; la Secretaría informará de cada caso a la autoridad fiscal municipal para efecto de que promueva la protocolización de la cesión de áreas que realizará el contribuyente, para la formalización antes citada y vigile el cumplimiento de la obligación fiscal.
- VI. En caso de que el solicitante de la subdivisión o relotificación o sus causahabientes soliciten algún otro trámite o autorización respecto a un inmueble que se encuentre en los supuestos del inciso a), de la fracción IV de este artículo y no se haya realizado la formalización de la cesión de áreas, no obstante habersele notificado formalmente ante cual Notario Público debe acudir a firmar la escritura pública, se le negará su nueva solicitud, o bien, en los casos en que no haya concluido el término concedido, pero ya se iniciaron los trámites respectivos, quedará suspendido el trámite y la expedición de la resolución, hasta en tanto se acredite que ya se cumplió con la obligación de realizar la cesión de áreas.
- VII. Cuando el solicitante de la subdivisión o relotificación presente la opción del inciso c) de la fracción IV de este artículo, se procederá en los términos de la fracción V, y el párrafo anterior del presente artículo, cuando se solicite una licencia de construcción respecto de los lotes resultantes y el interesado proponga realizar el pago de la contribución mediante la cesión de áreas en especie, cuando el pago se realice en efectivo se procederá conforme lo dispone la Ley.

Artículo 256. Con excepción de los supuestos expresamente establecidos en este Reglamento, en los demás casos los lotes resultantes de las subdivisiones, fusiones o relotificaciones deben cumplir con:

- I. La densidad y superficie mínima establecidos en el Plan o, en su caso, en el programa parcial, para la zona en que se ubique el lote o predio objeto de la solicitud, excepto que la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de la población prevista lo permitan;
- II. Tratándose de lotes o predios con uso de suelo habitacional, deberán proponerse con un frente mínimo de 7.00M - siete metros lineales;
- III. Deben tener frente a una vía pública que cuente con los servicios públicos establecidos en la Ley o a un área vial de circulación común en los casos de conjuntos urbanos sujetos al





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

régimen de propiedad en condominio horizontal, tratándose de subdivisiones o de relotificaciones, también se permitirán cuando presenten frente mediante una de las formas antes indicadas o cuando se garantice el acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso con un ancho mínimo de 8.00M – ocho metros lineales en toda su trayectoria, para alojar la infraestructura de los servicios públicos y la circulación vehicular;

- IV. En el caso de lotes o predios con uso de suelo comercial y/o de servicios, o de equipamiento privado, se deben tener una superficie mínima de 400 M2. – cuatrocientos metros cuadrados y un frente mínimo de 16.00M. – dieciséis metros lineales a una vía pública o a un área vial de circulación común en los casos de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, tratándose de subdivisiones o de relotificaciones, también se permitirán cuando presenten frente mediante una de las formas antes indicadas o cuando se garantice el acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso con un ancho mínimo de 13.00M – trece metros lineales en toda su trayectoria, para alojar la infraestructura de los servicios públicos y la circulación vehicular.
- V. Tratándose de lotes o predios con uso de suelo industrial, el frente de los lotes industriales será como mínimo 20M. – veinte metros lineales y la superficie mínima de los lotes serán conforme la siguiente clasificación:
 - a. Industria ligera o mediana: 500m2. – quinientos metros cuadrados; y
 - b. Industria pesada: 10,000m2. – diez mil metros cuadrados.

Artículo 257. En el caso de que se pretenda subdividir un lote, unidad de propiedad privativa o predio, en los que uno o más de los lotes propuestos o resultantes no cumplan con la superficie mínima o la densidad establecida en el Plan para la zona en que se ubican, solo se autorizarán si simultáneamente y en el mismo acto, las áreas que no cumplen se fusionan con un lote, unidad de propiedad privativa o predio colindante. La propuesta debe presentarse en un solo plano, en el que se cumpla lo establecido en las fracciones III, IV y V, del artículo inmediato anterior, en cuanto al frente mínimo del lote resultante.

Artículo 258. Cuando un lote o predio ubicado en un área urbana tenga construidas dos y hasta cinco viviendas unifamiliares horizontales, todas con frente a una vía pública, se permitirá su subdivisión aún y cuando la superficie de una o más de los lotes propuestos o resultantes no tenga la superficie promedio del área inmediata o la indicada en el Plan, siempre que cuenten o puedan realizarse las conexiones a la infraestructura de los servicios públicos existentes en la vialidad, y que los propietarios acrediten que se trata de viviendas que tienen más de 5 – cinco años de edificadas.

Artículo 259. A las subdivisiones les serán aplicables las disposiciones aplicables a las parcelaciones por herencia o donación establecidas por la Ley, de modo que las fracciones resultantes no podrán exceder el número de herederos o legatarios acreditados y deberán ajustarse a los planes de desarrollo urbano y ordenamiento territorial; además, cuando la subdivisión se realice fuera de un fraccionamiento autorizado, la cesión de áreas al Municipio se diferirá hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

Artículo 260. Las acciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones o parcelaciones no dan lugar a cambio de uso de suelo, cada área lote resultante continuará con la zonificación predominante establecida en el Plan o, en su caso, en el programa parcial.

Artículo 261. No se autorizarán las relotificaciones de lotes dentro de un fraccionamiento cuando los





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

lotes propuestos tengan una superficie menor al tamaño promedio de los lotes del fraccionamiento.

Cuando en la relotificación propuesta resulte en un incremento de lotes o de viviendas originalmente autorizados, se deberá realizar el ajuste en el cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en la Ley, y de resultar una diferencia en la que falte áreas por ceder, se deberá realizar la cesión de áreas complementaria, a cargo del solicitante de la relotificación, excepto cuando el cálculo de la cesión se realizó por área vendible y no por el número de lotes o viviendas.

Artículo 262. Las parcelaciones urbanas o rústicas se regirán por las normas establecidas la Ley, por lo que deberán observar, además de las estipuladas en el artículo anterior, las siguientes disposiciones:

- I. Los lotes resultantes de la parcelación de un predio ubicado en un fraccionamiento campestre autorizado quedarán exentos de la cesión de área municipal;
- II. El promovente de una parcelación ubicada en fraccionamiento campestre autorizado deberá ejecutar las adecuaciones en la infraestructura, en función del incremento de predios o lotes resultantes.
- III. Los predios podrán parcelarse sujetándose al límite de 5 cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública y en su caso podrán incluir servidumbres de paso;
- IV. Los predios se podrán parcelar sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de cien mil metros cuadrados y en su caso podrán incluir servidumbres de paso; y
- V. La parcelación de los lotes que resulten conforme a la fracción anterior solo se podrán dividir en 5-cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública, ni servidumbre de paso.

TÍTULO DÉCIMO.

DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

CAPÍTULO ÚNICO.

DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

Artículo 263. La regularización de la tenencia de la tierra, cualquiera que sea su régimen jurídico de tenencia, deberá cumplir con las normas de la Ley, con las del Plan o, en su caso, con el programa parcial aplicable, y con las de este Reglamento.

La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano deberá sujetarse invariablemente a las disposiciones del Plan o, en su caso, con el programa parcial aplicable, y derivarse como una acción de mejoramiento urbano, de crecimiento o de conservación, indicada expresamente en el Plan o, en su caso, con el programa parcial aplicable, con la finalidad de que se dé un crecimiento urbano ordenado y que los beneficiarios cuenten con el título de propiedad del área que tienen en posesión, y se deberán cumplir las normas y procedimientos de la Ley.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable inclusive a la tenencia de la tierra sujeta al régimen agrario, tal como lo dispone la Ley Agraria.





El Municipio se coordinará con el Gobierno del Estado y el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, o la que la sustituya, para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales de regulación y control urbano en la constitución de las zonas de urbanización ejidal, así como en los procesos de privatización y extinción del régimen ejidal o comunal que contempla la Ley Agraria.

Artículo 264. En el caso de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales o comunales, el Municipio y el Estado deberán intervenir en el proceso de regularización, con el propósito de asegurar la acción integrada del sector público, de los sujetos agrarios y de los ocupantes, a fin de que, de resultar procedente, la regularización de la tenencia de tierra conlleve la dotación de servicios básicos requeridos, considerando esquemas de cooperación y/o solidaridad en la ejecución de las obras.

La regularización de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano, de crecimiento o de conservación, deberá considerar la ejecución por cooperación y solidaridad de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente, aplicando al respecto lo dispuesto por la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, y lo dispuesto en la Ley y este Reglamento con respecto a las etapas de los fraccionamientos y, en específico, del fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva.

Artículo 265. La Secretaría se abstendrá de dar trámite a solicitudes de regularización de la tierra en lotes o predios que previamente hayan sido ocupados irregularmente o invadidos por terceros, y procederá en los términos indicados en la Ley.

Artículo 266. La regularización de la tenencia de la tierra en el territorio del Municipio se sujetará a las siguientes normas:

- I. Se ajustará a lo que establezca el Plan;
- II. El área por regularizar debe estar ubicada en áreas factibles de urbanizar y en ningún caso podrá regularizarse la tenencia de la tierra ubicada en áreas o zonas de riesgo o de preservación ecológica, de conformidad con lo que señale el Plan;
- III. La regularización será promovida por el Estado a través de sus organismos o áreas competentes, quienes darán cumplimiento a las obligaciones establecidas en la Ley o en este Reglamento;
- IV. Que se trate de asentamientos humanos que tengan un mínimo de 10 - diez años de haberse formado, lo cual deberá acreditarse fehacientemente ante la Secretaría con las documentales públicas y privadas correspondientes;
- V. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen o tengan la posesión de un área de un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el territorio estatal, teniendo preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo con la antigüedad de la posesión cuando el asentamiento humano irregular se haya formado por invasión;
- VI. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por el Plan;



- VII. Los precios de venta para los lotes tipo se fijarán atendiendo a sus costos reales, a la oferta de desarrollos legítimos, a la capacidad económica de los adquirentes, y para el caso de lotes mayores o dedicados a otros usos, atendiendo a su valor comercial;
- VIII. El ancho mínimo de las vías locales se analizará en cada caso a fin de ajustarlo en lo posible a la norma correspondiente, siempre que no implique riesgo de ningún tipo para las personas o sus bienes y sea factible, técnica y financieramente, la introducción de los servicios básicos, sin embargo, no deberá ser menor a 8 – ocho metros de ancho o derecho de vía;
- IX. Para su autorización los lotes tendrán una superficie en congruencia con las densidades previstas en el Plan o en su defecto de los lotes promedio de las áreas colindantes, o menores, siempre y cuando en ellos habite una familia;
- X. La ejecución de las obras de urbanización que se requieran, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos, dichas obras serán entregadas al Municipio, así como a los organismos operadores de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, según corresponda, para su administración y mantenimiento;
- XI. Las obras de infraestructura y urbanización necesarias deberán ser realizadas en su totalidad en un término que no deberá exceder de diez años;
- XII. En razón de la antigüedad y forma de establecerse los asentamientos humanos irregulares, en caso de que en el predio ocupado no tengan o cuenten con áreas para la cesión al Municipio o que estas sean insuficientes, por no cubrir el porcentaje que se establece en la Ley, o bien que las áreas de circulación vial que pase a ser parte de vialidades públicas y no cumplan con el ancho mínimo de 8-ocho metros, el Ayuntamiento del Municipio podrá optar por la dispensa de dichas áreas o en su defecto, por el pago de las mismas equivalente al porcentaje que la Ley determina como área municipal para los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva, en el artículo antes citado; y
- XIII. Los propietarios de los predios donde se ubican los asentamientos humanos, como sus representantes, no podrán realizar operaciones que hayan sido encomendadas al organismo promotor en el convenio de regularización, excepto con el consentimiento expreso de éste, de llevarlas a cabo sin esa condición, serán nulas.

Artículo 267. Para autorizar la regularización de la tenencia de la tierra de un asentamiento humano irregular, el interesado deberá presentar ante la Secretaría u organismo promotor competente, además de los previstos en el artículo 169 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud de regularización del asentamiento humano en los términos del artículo 169 de este Reglamento;
- II. Certificado de libertad de gravámenes del predio, o de gravámenes con la autorización del acreedor, con una antigüedad no mayor a 90 – noventa días naturales;
- III. Planos de lotificación del asentamiento humano en los que se incluya: trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para





cesión municipal, y el cuadro de distribución de áreas, y demás requisitos que se requieren para un plano de proyecto urbanístico de un fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva.

- IV. Se aplicará lo dispuesto en el artículo inmediato anterior, fracción XII.
- V. Factibilidad emitida por la autoridad u organismo competente, para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y transporte público;
- VI. Fotografías que muestren la situación actual del predio;
- VII. Avalúo catastral;
- VIII. Censo de ocupantes, en el que se acredite mediante acta notariada que sólo es una familia por lote propuesto, no debe estar inscrito como poseedor o en posesión de más de un lote;
- IX. Documentos o pruebas que acrediten la posesión irregular por más de 10 – diez años;
- X. Documento mediante el cual se acredite que los beneficiarios de la regularización, cada uno, no es propietario de otro inmueble en el territorio estatal;
- XI. Poder a favor del organismo o instancia de gobierno promotora para actos de administración y dominio irrevocables; y
- VIII. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra celebrado entre el organismo promotor y el propietario del predio.

Los propietarios de los predios donde se ubican los asentamientos humanos, así como sus representantes, no podrán realizar operaciones que hayan sido encomendadas al organismo o instancia promotora en el convenio de regularización, excepto cuando se cuente con el consentimiento expreso del organismo o instancia de gobierno promotora para llevarlas a cabo. Las operaciones realizadas en contravención a esta disposición serán nulas.

Artículo 268. Una vez aprobada la regularización, el organismo promotor deberá inscribir la regularización ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en la Dirección de Catastro, ambas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, realizada esta inscripción se pondrán a celebrar los contratos traslativos de dominio entre el propietario del predio y los ocupantes de los lotes.

Artículo 269. En ningún caso serán susceptibles del procedimiento de regularización los asentamientos humanos que:

- I. Se ubiquen en áreas o zonas de riesgo previamente dictaminadas por la autoridad competente en el Atlas de riesgo del Municipio, o a falta de éste, en el Atlas de Riesgo del Estado;
- II. Se encuentren en controversia o disputa judicial;
- III. No sea factible, técnica y financieramente, la introducción de los servicios públicos básicos a que se refiere el artículo 267, fracción VII, de este Reglamento;





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- IV. Se ubiquen en zona no urbanizable conforme a lo determinado por el Plan; y
- V. No cuenten con un mínimo del 70% - setenta por ciento de ocupación.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO.
DEL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO Y LAS CONSULTAS PÚBLICAS.

CAPÍTULO I
DEL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO

Artículo 270. Los asuntos relativos a la creación y operación del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano se definirán de acuerdo con lo que establezca el reglamento que crea al Consejo.

CAPÍTULO II.
DE LAS CONSULTAS PÚBLICAS DE LOS PROGRAMAS Y/O PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPALES.

Artículo 271. Para la aprobación, expedición, modificación o actualización del programa municipal de desarrollo urbano o planes parciales, deberán ser sometidos a consulta pública, bajo las disposiciones y procedimientos que establezca la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 272. El Plan, y cualquier otro programa o plan de desarrollo urbano aprobados por el Ayuntamiento, estarán disponibles al público en general para su consulta, en las oficinas de la Secretaría y en el portal oficial de internet, además de que se podrá hacer la consulta mediante la revisión del documento impreso que estará a disposición del público en las oficinas de la Secretaría, como lo indica la Ley.

Artículo 273. Toda persona tiene derecho a obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente completa y en formatos abiertos de solicitudes, en relación con las disposiciones de la planeación urbana y zonificación contenida en los programas o planes de desarrollo urbano aprobados por el Ayuntamiento, que regulen el aprovechamiento de los inmuebles de su propiedad, o de los barrios, colonias, fraccionamientos o de cualquier zona del Municipio.

Así mismo, la Secretaría está obligada orientar en la interpretación y aplicación de las normas de la Ley y de este Reglamento a toda persona que lo solicite, ya sea en forma expresa o mediante comparecencia, a fin de agilizar y dar seguridad jurídica a cualquier solicitud o trámite de su interés.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO.
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, SANCIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD.

CAPÍTULO I.
DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA.

Artículo 274. La Secretaría, en coordinación con la Dirección General, en el ámbito de su competencia





tendrán a su cargo la vigilancia y/o la inspección del desarrollo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de la Ley, del Plan, en su caso, de los programas o planes parciales de desarrollo urbano vigentes en el Municipio, de este Reglamento y de las demás que se indican en el presente Reglamento, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer sanciones, para lo cual podrán ordenar que se realicen inspecciones en los lugares donde se estén llevando o se presume se estén llevando a cabo construcciones, obras, instalaciones o cualquier otra acción u omisión que presuntamente se opongan a lo dispuesto en la Ley, al Plan, y, en su caso de los programas o planes parciales de desarrollo urbano, y/o al presente Reglamento y, en su caso, imponer las sanciones previstas en la Ley o en este Reglamento.

Artículo 275. La Dirección General, a través de su personal adscrito, están facultados para vigilar, supervisar e investigar los actos u omisiones de los titulares de las licencias de construcción o de las autorizaciones para realizar obras, así como de los Directores Responsables de Obras o peritos corresponsables, o de cualquier persona que esté realizando una acción u omisión que tenga relación con las disposiciones de la Ley y/o de este Reglamento, para efecto de constatar que se cumpla con los ordenamientos citados en el párrafo que antecede y, en su caso, con la licencia o autorización respectiva.

En caso de que la persona designada para realizar las funciones previamente descritas detecte obstrucciones en el desempeño de sus labores o en el cumplimiento de las instrucciones emitidas por sus superiores, así como cualquier acto que contravenga las disposiciones de este Reglamento, por parte del propietario del inmueble o de la construcción, del usuario de la edificación, del responsable de la obra, de los constructores o de cualquier otra persona, deberá elaborar un reporte y entregarlo a su superior jerárquico inmediato.

Dicho reporte deberá incluir una descripción clara y detallada de los hechos u omisiones observados, la identificación del presunto responsable, la ubicación precisa del inmueble en el que ocurrieron o están ocurriendo los hechos, la fecha y hora de la observación, así como el nombre y firma del inspector. Este documento servirá como antecedente para emitir la orden de inspección por escrito y, en su caso, para iniciar el procedimiento administrativo de sanción correspondiente.

En los casos en que considere que con los hechos o abstenciones se pone en riesgo la vida de las personas o se puede causar un daño a los bienes de terceras personas, o cuando se obstruya o impida el ejercicio de las funciones o instrucciones que recibió y debe ejecutar, se deberá reportar a la brevedad posible, y por escrito.

Artículo 276. Será responsable de las infracciones a las disposiciones de la Ley, del Plan, en su caso, de los programas o planes parciales de desarrollo urbano vigentes en el Municipio, de este Reglamento, y, en su caso, a las condiciones, requisitos u obligaciones establecidos en la licencia de construcción o autorizaciones que expida la Secretaría, ya sean anteriores o posteriores a la vigencia del presente Reglamento:

- I. El propietario del inmueble;
- II. El poseedor o usufructuario del inmueble, cualquiera que sea el título jurídico que lo ampare o la causa de la posesión o usufructo;
- III. Las empresas constructoras; y/o



- IV. Los constructores independientes, que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

Artículo 277. Son sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

- I. El poseedor, usufructuario y/o desarrollador de un proyecto, obra o edificación;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción de las disposiciones de este Reglamento;
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan;
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario, poseedor y/o usufructuario del inmueble que se trate, a responder por algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la Ley y/o de este Reglamento; y
- V. Los directores Responsables de Obra y los peritos corresponsables, de acuerdo dispuesto este Reglamento, así como en los casos en que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos o multas, por las infracciones cometidas a la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 278. La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado o presunto infractor y sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que conforme a las leyes y reglamentos se atribuya o corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que estime puedan constituir delito.

Las sanciones previstas en este Reglamento podrán ser impuestas conjunta o separadamente al propietario del inmueble en el que se realizan las obras o construcciones, al poseedor o usuario, al usufructuario, al constructor de las obras o construcciones, al director Responsable de las Obras y/o a los peritos corresponsables, independientemente de las medidas de seguridad que se ordenen.

Artículo 279. Las sanciones de carácter pecuniario o multas se deberán de pagar por el infractor en los módulos que establezca la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal en un plazo no mayor de 15- quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación de la resolución respectiva, de no realizarse el pago, se enviará la resolución a la autoridad fiscal municipal para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución.

Artículo 280. El cumplimiento o pago de la sanción no eximirá al propietario, poseedor y/o constructor, o infractor de la obligación de corregir las irregularidades que dieron lugar a la imposición de la sanción, de cumplir con la Ley, el Plan, el presente Reglamento o, en su caso, lo establecido en la licencia y su respectiva resolución o autorización, tampoco crea derecho alguno al infractor, no extingue a las demás sanciones, y no obliga a la autoridad a otorgar la licencia o autorización que se requiera, hasta en tanto





se cumpla con las disposiciones correspondientes.

Artículo 281. Para la aplicación o imposición de las sanciones, principalmente la de la multa, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la actividad a la que se dedica, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, como el grado de avance de las obras o construcción, el uso que se les pretenda dar a las obras, si se puso en riesgo la integridad física de las personas o si se causaron daños a los bienes de terceras personas, y la reincidencia del infractor.

Se considera que habrá reincidencia cuando una persona incurra en infracción a una disposición de la Ley o de este Reglamento igual a aquella por la que haya sido sancionado con anterioridad.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida; igual sanción se podrá imponer al infractor que, sin causa justificada, no haya efectuado las obras, demoliciones o adecuaciones que le requiera por escrito la Secretaría o autoridad con facultades delegadas para ello.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

Las autoridades competentes podrán imponer, en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este Reglamento, atendiendo la gravedad del caso específico y las infracciones cometidas.

Cuando el infractor tenga la ocupación de obrero o trabajador, peón, jornalero, albañil, trabajador del campo, campesino, u otros de situación semejante, la Secretaría podrá abstenerse de imponer la sanción de multa, o bien solicitar a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal que acuerde su condonación, en ambos casos, condicionado a que el infractor corrija, subsane o regularice las obras o construcciones realizadas, o bien se abstenga de ejercer el uso del suelo o el uso de edificación que no se permite o está prohibido en la Matriz de Compatibilidad del Plan y que se trate de la primera ocasión.

Artículo 282. La Dirección General, en el ejercicio de sus facultades, por conducto de su personal adscrito, conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, del Plan o, en su caso, de un programa o programa parcial, de este Reglamento, de las autorizaciones o licencias para realizar obras o edificaciones, así como de cualquier otra autorización que se haya expedido por la autoridad. Lo anterior con el objetivo de aplicar los ordenamientos legales y reglamentarios y, en caso de infracciones a los mismos, aplicar las medidas de seguridad o imponer las sanciones que correspondan.

En cualquier tiempo se tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección, la ejecución de las obras o construcciones, el uso de suelo o el uso de una edificación en un lote, predio o unidad de propiedad privativa, así como las condicionantes y demás especificaciones expresadas en las licencias o autorizaciones expedidas por la autoridad.

Cuando la persona que atienda una visita de inspección, diligencia de ejecución de una medida de seguridad o sanción se niegue a recibir el documento que contenga la orden o resolución, el inspector o personal comisionado procederá a fijar el documento en la puerta del inmueble o en algún lugar visible del mismo, registrando estas circunstancias en el acta o diligencia correspondiente.

Artículo 283. Para realizar visitas de inspección y vigilancia se debe proveer al personal comisionado,



adscrito a la Dirección General, con una orden de inspección escrita, debidamente fundada y motivada con firma autógrafa de la autoridad competente que la expide. La orden de inspección debe contener mínimo lo siguiente:

- I. Número de oficio, lugar y fecha de emisión;
- II. El nombre, denominación o razón social de la persona a quien va dirigido y su domicilio según datos manifestados ante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. El lugar, lote, unidad de propiedad privativa o predio que vaya a inspeccionarse y, en caso de conocerse, el número de expediente catastral del inmueble;
- IV. El objeto de la visita; y
- V. El o los nombres de los servidores públicos autorizados para realizar la inspección y, en su caso, el nombre del personal técnico de apoyo para realizar la visita e inspección.

Cuando se ignoren los datos de identificación de la persona a quien va dirigida la orden de inspección, bastará señalar el lugar del inmueble donde haya de realizarse la misma.

La notificación de la orden de inspección se realizará preferentemente en el lugar donde se realizaron o se realizan los hechos, las conductas de omisión o contrarias a las disposiciones de los ordenamientos, licencias o autorizaciones. Cuando no se encuentre nadie en el lugar donde se realizan las obras, construcciones o instalaciones, el uso o aprovechamiento del lote, predio o unidad de propiedad privativa, la orden de inspección se notificará en el domicilio que se hubiere señalado en el procedimiento del trámite de obtención de la licencia de construcción o autorización de obras, de licencia de uso de suelo o de licencia de uso de edificación, de haberse obtenido previamente, y luego se desarrollará la diligencia en el lugar de las obras, del inmueble o edificación.

La segunda y posteriores notificaciones se realizarán en el mismo domicilio o en el que se señale para oír y recibir notificaciones, en caso de que se comparezca al procedimiento administrativo de sanción; de no comparecer o no designarse, se continuarán realizando las notificaciones en el domicilio en el que se efectuó la primera de ellas.

Artículo 284. El personal autorizado, al iniciarse la visita de inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, mostrándole su credencial vigente con fotografía, que lo acredite para su función de inspector; exhibirá la orden respectiva, haciendo entrega de una copia de esta al propietario, responsable, encargado u ocupante del inmueble, o en defecto, a quien lo atiende, requiriéndola para que designe dos testigos. Si éstos no son designados o si los designados no aceptan servir como tales, el personal autorizado los designará, haciendo constar esta situación en el acta que levante, sin que esta circunstancia invalide los resultados de la visita.

El propietario, responsable, encargado, ocupante, o cualquier persona presente en el inmueble deberá permitir el acceso al personal inspector, facilitar la diligencia, entregar la documentación requerida y abstenerse de obstruir la labor de inspección.

El incumplimiento será sancionado con multa por cada omisión. En caso de riesgo o duda sobre la estabilidad estructural o la seguridad de las obras, la autoridad podrá ordenar la suspensión precautoria de los trabajos.





Cuando el infractor sea subordinado del propietario, este último será considerado responsable y se le impondrá la sanción correspondiente.

Artículo 285. De toda visita de inspección se levantará un acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia, asentando al menos lo siguiente:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Nombre, cargo y domicilio de la persona con quien se entiende la diligencia;
- III. Fecha, y hora de inicio y terminación de la diligencia;
- IV. Ubicación del lote, unidad de propiedad privativa o predio, obra o edificación inspeccionada, señalando calle, número, colonia o población y, en su caso, el código postal;
- V. El número y fecha del oficio de comisión y orden de inspección que la motivo;
- VI. Nombre, cargo y firma o huella dactilar de las personas que atienden la diligencia;
- VII. Nombre de los testigos, cuando se hayan designado;
- VIII. Los datos de registro de las licencias o autorizaciones correspondiente otorgadas, en caso de que existan y que sean exhibidos por las personas con quien se entiende la diligencia;
- IX. Descripción de los actos, hechos o abstenciones, usos del suelo o usos de edificación, bienes muebles, personas y demás circunstancias que tengan relación con el objeto de la visita. En caso de obras o construcciones se debe asentar el avance en que se encuentren los trabajos con relación a los lineamientos de construcción;
- X. Se deberá asentar cualquier irregularidad que se detecte, y en caso de existir licencia de construcción o autorización para realizar obras, licencia de uso de suelo o licencia de uso de edificación se verificará que la obra coincida con lo autorizado por la Secretaría, lo que también se deberá quedar asentado en el acta;
- XI. En su caso, la descripción de los riesgos que se generan o pudieran generar con la ejecución de los trabajos detectados, con las acciones u omisiones derivadas del uso de suelo o del uso de la edificación;
- XII. Declaración, observaciones o manifestaciones del visitado o de la persona con quien se entiende la diligencia, si quisiera hacerla; y
- XIII. Nombre y firma o huella dactilar de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacer.

Se entregará copia del acta al inspeccionado o a la persona que atiende la diligencia. Si el inspeccionado o los testigos se negaren a firmar el acta o a aceptar copia de esta, dichas circunstancias





se asentarán en acta, sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

Los hechos u omisiones consignados por el personal autorizado en las actas hacen prueba de la existencia de tales hechos o de las omisiones encontradas, salvo prueba en contrario.

Artículo 286. Cuando exista oposición a permitir el acceso al inmueble o lugar objeto de la orden de visita de inspección, a la ejecución de la imposición de la medida de seguridad o de una sanción diversa a la multa, o se obstruyan las funciones del personal comisionado para su ejecución, el titular de la Dirección General, o el personal comisionado para ejecutar la orden de inspección, una medida cautelar de seguridad o la resolución que impone la sanción, apercibirá a los responsables de que se abstenga o deje de realizar esa conducta, y de que de hacer caso omiso se podrá hacer uso del auxilio de la fuerza pública, para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones, y se aplique el arresto administrativo, con independencia de que se denuncien los hechos por el delito que les resulten.

El auxilio de la fuerza pública consistirá en coadyuvar para que se permita el acceso al lugar visitado para estar en posibilidad de iniciar la diligencia de inspección y continuar la misma, o al lugar en el que se ordena imponer una medida cautelar de seguridad o una sanción no pecuniaria, así como brindar la seguridad necesaria del personal autorizado por la Dirección General para la ejecución de todos los actos que le permita realizar la Ley o este Reglamento.

De persistir la oposición de una persona a que el personal comisionado para ejecutar la orden de inspección, una medida cautelar de seguridad o la resolución que impone una sanción diversa a la multa, la Dirección General o el personal comisionado, podrán solicitar el arresto administrativo hasta por 36 – treinta y seis horas de la persona que impida o se oponga a la realización de las funciones del personal comisionado, con base en lo establecido en el Reglamento de Justicia Cívica Municipal de Juárez, Nuevo León.

CAPÍTULO II. DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD.

Artículo 287. Para los efectos de este Reglamento y en los términos de la Ley se considerarán medidas cautelares de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales y de este Reglamento dicte u ordene la Secretaría, y en casos de urgencia, si así lo considera necesario, el personal adscrito a la Dirección General, a fin de evitar daños que puedan causarse por y durante la realización del uso o aprovechamiento de un lote, predio, unidad de propiedad privativa o edificación, o bien por las acciones de excavaciones, instalaciones, construcciones u obras en edificaciones privadas o públicas.

Dichas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo, se notificarán por escrito a quien sea el responsable, y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

Contra la resolución que ordena imponer la medida de seguridad procede el recurso de inconformidad previsto en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Juárez, Nuevo León.

Artículo 288. Son medidas de seguridad aplicables las siguientes:





- I. La interrupción o suspensión inmediata, total o parcial, temporal o definitiva de trabajos, o actividades de aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación existente en alguno de estos inmuebles, que causen o estén provocando la existencia de un riesgo a las personas o a sus bienes, o cuando no se cuente con licencia de uso de suelo o de uso de edificación correspondiente o vigente para las actividades que se realizan en el inmueble y que las mismas causen o estén provocando la existencia de un riesgo a las personas o a sus bienes, en cuyo caso se suspenderá el área que presente riesgo o no cuente con licencia de uso de suelo o de uso de edificación correspondiente o vigente;
- II. La desocupación o desalojo total o parcial de los inmuebles o edificaciones;
- III. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios, unidades de propiedad privativa o lotes, de bienes muebles, de equipo, de herramienta, de materiales, etc.;
- IV. La clausura total o parcial, temporal o definitiva, de las instalaciones, edificaciones y/u operaciones, según la naturaleza del acto o hechos;
- V. El aseguramiento y secuestro de objetos y/o de materiales; y
- VI. Las demás establecidas por otras leyes estatales y este Reglamento.

Artículo 289. Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad ordenadas por la Secretaría o la Dirección General y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la Secretaría los realizará en rebeldía de los responsables, resultando a cargo de éstos los gastos originados. Dichos gastos tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

Para la aplicación de las medidas de seguridad la Secretaría podrá hacer uso de los medios legales necesarios.

Artículo 290. La Secretaría podrá ordenar la implementación de las medidas de seguridad que considere adecuada a las circunstancias que advierta en la revisión o inspección a los inmuebles, y a falta de cumplimiento, además de lo dispuesto en el artículo anterior, aplicará las sanciones que resulten procedentes.

CAPÍTULO III. DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

Artículo 291. Cuando del contenido del acta de inspección se desprendan presuntas infracciones a la Ley, al Plan o, en su caso, a un programa o programa parcial, a este Reglamento, a las demás disposiciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos o de desarrollo urbano, o a las condicionantes expresadas en una licencia de uso de suelo o de uso de edificación, o en alguna otra autorización relativa al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la inspección, se emitirá el acuerdo administrativo de inicio del procedimiento, el cual se notificará al presunto infractor.

Dentro del término de diez días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación del acuerdo administrativo de inicio del procedimiento, el presunto infractor debe manifestar por escrito lo



que a su derecho convenga con relación a lo asentado en el acta de inspección y ofrecer las pruebas de su intención.

Para el desahogo de las pruebas la Secretaría acordará lo conducente, siguiendo las normas del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León vigente.

Concluido el período de pruebas, se acordará poner el procedimiento en etapa de alegatos, y se concederá al presunto infractor un término de 5- cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación del respectivo acuerdo, para que presenten por escrito sus alegatos, los cuales serán analizados o considerados al resolverse el procedimiento.

Artículo 292. Una vez transcurrido el término para la presentación de alegatos señalado por el artículo anterior, se pondrá, mediante acuerdo, el procedimiento administrativo en estado de resolución, una vez emitido dicho acuerdo la Secretaría dictará la resolución administrativa dentro de 15- quince días hábiles siguientes, determinando si se incurrió en infracción a los ordenamientos, licencias o autorizaciones citados en el artículo que antecede, según los hechos detectados y asentados en la visita de inspección y, en su caso, las pruebas ofrecidas, ordenando e imponiendo la(s) sanción(es) que proceda(n), pudiéndose imponer la sanción de multa en la misma resolución o mediante acuerdo diverso.

La resolución administrativa deberá notificarse personalmente al infractor.

Artículo 293. En la resolución administrativa se determinarán, señalarán, confirmarán o adicionarán, las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas y el plazo otorgado al infractor para cumplirlas, expresándose en días hábiles, y acorde a la magnitud de las obras o acciones que sea necesario realizar.

El plazo citado en el párrafo anterior podrá ser menor a 15 - quince días hábiles en caso de existir algún tipo de riesgo inminente o para evitar daños a terceros.

Artículo 294. En el supuesto de que se ordene la suspensión o clausura de actividades u operaciones en un lote, predio o unidad de propiedad privativa o en una edificación, y se haya ejecutado esta orden mediante la colocación de sellos y/o cintas de suspensión o clausura, y posteriormente se advierta y/o se haga constar que los sellos y/o cintas de la suspensión o clausura presenten rompimiento o no están en el lugar originalmente colocados o no se encuentran en el inmueble, sin que exista mandamiento por escrito de la autoridad que ordenó su imposición, se ordenará que se vuelvan a materializar o a colocar, y se reforzará la medida utilizando los elementos materiales necesarios que permitan respetar la sanción, pudiéndose solicitar la permanencia o vigilancia de la fuerza pública municipal en el lugar; sin perjuicio de que se de vista a la autoridad correspondiente, en caso de que se incurra en un delito.

Artículo 295. Dentro de los 15 - quince días hábiles posteriores al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste debe comunicar por escrito a la autoridad ordenadora haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo o los motivos por los cuales no ha dado cumplimiento; se entenderá que no ha cumplido en caso de falta de comunicación.

La Secretaría o la Dirección General, verificará el cumplimiento de los requerimientos anteriores, y si no se ha dado cumplimiento a los mismos, la Secretaría podrá imponer la (s) sanción (es) de multa que procedan, o bien podrá ordenar la ejecución forzosa de los actos, conforme a este Reglamento.





Artículo 296. La Secretaría tiene la facultad de obtener el cumplimiento de los actos administrativos válidos que, ante la rebeldía del obligado, tengan el carácter de forzosos.

La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que, por no ser personalísimos, puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso, la administración realizará el acto por sí, mediante recurso humano y materiales propios, o a través de las terceras personas que determine y contrate la prestación de servicios, ejecución de obras o ejecución de demoliciones, desmantelamiento de instalaciones, etc., y a costa del obligado.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado, y una vez que se le notifique al sujeto obligado, y transcurrido el término para que realice su pago, de no efectuarlo, la autoridad competente podrá iniciar el procedimiento administrativo de ejecución previsto en el Código Fiscal del Estado y en la Ley de Hacienda Para los Municipios del Estado de Nuevo León.

Artículo 297. Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

- I. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso o signifiquen un riesgo para la vida, integridad física, bienes o entorno de las personas físicas o morales, aún sin que ésta se inspeccione o verifique o se haya inspeccionado o verificado;
- II. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento, y no se cumpla con ellas, o con el requerimiento que la autoridad haya expedido y se le haya notificado;
- III. Cuando los propietarios, poseedores o usufructuarios hayan construido en contravención a lo dispuesto por el Plan o, en su caso, un programa o programa parcial, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de estos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada;
- IV. Cuando un propietario de un lote, predio o unidad de propiedad privativa que resultó afectado por la determinación de un destino de infraestructura vial, hidráulica o cualquier otro destino establecido en el Plan o, en su caso, un programa o programa parcial vigente, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;
- V. Cuando agotado el procedimiento administrativo, el obligado no acate lo ordenado por la autoridad competente;
- VI. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de un predio, lote o unidad de propiedad privativa respecto del cual la autoridad competente haya decretado la ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que se realicen en los plazos concedidos por la autoridad;



- VII. Cuando los propietarios de un predio, lote o unidad de propiedad privativa sin edificar sean omisos en su obligación de conservarlos libres de maleza y/o basura, afectando a la imagen urbana de la zona;
- VIII. Cuando se continúen realizando actos, actividades, obras u omisiones contrarios a lo ordenado por la Secretaría u otra autoridad competente, mediante una resolución por escrito, incluyendo, sin limitar, la orden de clausura de establecimiento, suspensión u alguna otra medida de seguridad;
- IX. Cuando el propietario, poseedor o usufructuario de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, edificación u obra o cualquier otra construcción urbana, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros, fachadas y banquetas o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen de la zona, no obstante que se les hubiere notificado previamente un apercibimiento; y
- X. En los demás casos que lo dispongan la Ley, las demás leyes que resulten aplicables o en las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 298. Cuando proceda la regularización de construcciones, obras o instalaciones, se procederá en los términos de dispuesto por el Reglamento de Construcciones del Municipio, y tratándose de regularizaciones de uso de suelo y/o de uso de edificación si en el inmueble o edificación se colocaron los sellos o listones de suspensión o de clausura, una vez que se obtenga la licencia o autorización correspondiente se ordenará el levantamiento de la suspensión o clausura impuesta, y el retiro de los sellos o listones que se colocaron en el inmueble, debiéndose pagar previamente los derechos o contribuciones municipales correspondientes, y la multa que se imponga, excepto cuando sea condonada.

Por las actividades o aprovechamientos de inmuebles o edificaciones cuyo uso, función o giro no se factible regularizar, la Secretaría concederá al infractor un término prudente, mínimo de 15 - quince días hábiles, para que se restablezca el aprovechamiento de los inmuebles o edificaciones a un uso de suelo, función o giro que en el Plan o, en su caso, en un programa o programa parcial, se determine como permitido, condicionado, complementario o compatible, según su Matriz de Compatibilidad.

En lo no previsto por la Ley y este Reglamento las notificaciones de los actos o resoluciones que expida la Secretaría se efectuarán conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León vigente al momento de la notificación.

CAPÍTULO IV. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

Artículo 299. La violación a las disposiciones de la Ley, del Plan o, en su caso, un programa o programa parcial vigente, o de este Reglamento, se considera una infracción, y dará lugar a la aplicación de las sanciones correspondientes y, en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación por parte de cualquier servidor público a los ordenamientos citados en el párrafo anterior dará origen a la responsabilidad respectiva, en los términos que establece la legislación en la materia.





Artículo 300. Las conductas que se consideran violatorias e infracciones al presente Reglamento son las siguientes:

- I. Cuando el propietario o poseedor de a un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación, le dé un uso o aprovechamiento sin haber obtenido previamente la licencia de uso de suelo y/o de uso de edificación, excepto cuando se trate del uso de casa habitación o vivienda unifamiliar o en los demás casos en que en este Reglamento se establece que no se requiere;
- II. Cuando el propietario o poseedor den a un lote, predio o unidad de propiedad privativa o a una edificación un uso distinto al autorizado, o un uso prohibido por la Matriz de Compatibilidad del Plan o en este Reglamento;
- III. Cuando no se respete el alineamiento vial, las restricciones o afectaciones que se establezcan en el Plan;
- IV. Continuar ejerciendo los derechos u obligaciones derivadas de una licencia o autorización una vez vencido el término de esta, sin haberse solicitado u obtenido su prórroga o renovación;
- V. Continuar realizando actos, actividades, u omisiones contrarias a lo ordenado por la Secretaría u otra autoridad competente, mediante una resolución por escrito, incluyendo, sin limitar, la orden de clausura o suspensión de actividades en una edificación o establecimiento, u alguna otra medida de seguridad;
- VI. Cuando no se permita al inspector, notificador o ejecutor realizar las visitas de inspección en los inmuebles en los que se haya ordenado la ejecución de una orden de visita o cuando se les obstruya realizar sus funciones;
- VII. Cuando no se lleven a cabo las medidas de seguridad, las demoliciones, adecuaciones, las obras y demás acciones que le sean requeridas por la autoridad competente en el término concedido o que dichos actos no se realicen en la forma, con las características que se le indicaron en la resolución respectiva;
- VIII. Cuando no se le permita al inspector, notificador o ejecutor ejecutar la sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente, ya sea impidiéndole el acceso al inmueble o edificación o lugar donde deba ejecutarse el ordenamiento, o bien no atendiendo u obstruyendo sus funciones, o de cualquier otra forma o hechos;
- IX. En los casos en que se continúe infringiendo disposiciones de este Reglamento, la Ley, el Plan o, en su caso, un programa o programa parcial vigente y demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente haya notificado al infractor que su conducta es violatoria de uno o más de los referidos ordenamientos;
- X. Cuando no se respete o se obstaculice las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad o con necesidades especiales o cuando se ocupen los cajones de estacionamiento reservados para uso exclusivo de estas personas;
- XI. Presentar planos y documentos falsos o con información o datos falsos o alterados;



- XII. Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de uso de suelo o de uso de edificación, o en otra autorización en materia de desarrollo urbano o asentamientos humanos expedidos por la Secretaría u otra autoridad competente, quedan comprendidos en este supuesto los lineamientos, condiciones o medidas de mitigación indicados para los inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de Riesgo Estatal y/o municipal;
- XIII. Cuando no se respeten los lineamientos autorizados en la licencia de uso de suelo o licencia de uso de edificación relacionados con:
- a. Cajones de estacionamiento, incluyendo los destinados para personas con discapacidad o necesidades especiales, o los espacios para la ubicación de bicicletas; o
 - b. El área de maniobra de estacionamiento; o
 - c. Con los árboles requeridos para el área de estacionamiento y/o reposición.
- XIV. Cuando no se lleven a cabo las medidas de mitigación del estudio de impacto ambiental, que implique la realización de obras o la abstención de realizar algo, y no se cumpla; o cuando no se cumpla con las medidas de mitigación para la contaminación ambiental establecidas en la licencia de uso de suelo o en la licencia de uso de edificación o autorización respectiva;
- XV. Cuando se obstruyan o modifiquen las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que, conforme a la licencia o autorización respectiva, deben habilitarse en el área destinada para ello;
- XVI. Cuando el propietario, poseedor o usufructuario de un inmueble, edificación u obra o cualquier otra construcción urbana, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros, fachadas y banquetas o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen urbana de la zona, no obstante que se les hubiere notificado previamente un apercibimiento;
- XVII. No respetar lo establecido en este Reglamento para las áreas y/o edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en este Municipio, principalmente en la zona protegida con carácter de centro histórico descritas en el Plan o, en su caso, un programa o programa parcial vigente, cuando se realicen instalaciones, construcciones, remodelaciones o cualquier otra obra sobre o en los mismos;
- XVIII. Cualquier acción u omisión que contravengan lo dispuesto en la Ley, este Reglamento, o las disposiciones generales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, distintos a los establecidos en las fracciones anteriores.

Artículo 301. Son autoridades competentes para conocer de las infracciones a las disposiciones de la Ley, del Plan o, en su caso, un programa o programa parcial vigente, de este Reglamento, de las obligaciones, condiciones o requisitos establecidos en las licencias o autorizaciones en materia de





desarrollo urbano expedidas por las autoridades competentes, para vigilar el cumplimiento de sus disposiciones e imponer las sanciones que correspondan al o los responsables de la infracción o infracciones las siguientes:

- I. El Ayuntamiento del Municipio;
- II. La persona titular de la Presidencia Municipal;
- III. La persona titular de la Secretaría, o el funcionario a quien éste le delegue por escrito la facultad para conocer de los hechos o abstenciones e imponer las sanciones; y
- IV. La persona titular de la Dirección General y su personal adscrito.

Las autoridades antes citadas, en los casos que conozcan y resuelvan, impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

Artículo 302. A los responsables de las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento, en el Plan o, en su caso, un programa o programa parcial vigente, a las condiciones obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de uso de suelo o de uso de edificación, u otras autorizaciones, se les impondrán la sanción o sanciones que se establecen en este ordenamiento.

A los infractores citados en el párrafo anterior, como responsables principales o solidarios le serán aplicables las sanciones siguientes:

- I. Amonestación;
- II. Multa;
- III. Suspensión temporal o definitiva, total o parcial de los trabajos, actividades o aprovechamientos de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación;
- IV. Clausura temporal o definitiva, parcial o total, de los trabajos, actividades o aprovechamientos de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación;
- V. Revocación de la licencia de uso de suelo o de uso de edificación, o bien, de alguna otra autorización expedida por la autoridad competente en materia de asentamientos humanos ordenamiento territorial y desarrollo urbano; y
- VI. Arresto administrativo hasta por treinta y seis horas.

En el caso de que con un mismo hecho, acto u omisión se constituyan dos o más infracciones, por lo que respecta a la multa, se sancionará cada infracción, sin perjuicio de que se impongan sanciones de otra naturaleza.

Artículo 303. Las autoridades citadas en el artículo competentes podrán imponer cuantas medidas de seguridad y sanciones que resulten aplicables, en una o en varias resoluciones, sin necesidad de seguir el orden indicado en el artículo que antecede, sin perjuicio de que se apliquen otras medidas de





seguridad o se impute la responsabilidad civil o penal, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

Artículo 304. La amonestación consiste en la conminación por escrito que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla en un tiempo determinado con una disposición aplicable al caso concreto, y procederá en los casos que expresamente lo disponga este Reglamento.

Artículo 305. Se entenderá como multa la imposición de una sanción económica expresada en cuotas, con motivo de haber incurrido en la infracción de cualquiera de las disposiciones de este Reglamento y/o del Plan o a cualquier disposición aplicable a la materia.

La sanción consistente en la multa se aplicará cuando en forma expresa lo establezcan las disposiciones de este Reglamento y cuando se actualicen los supuestos que esas normas contemplan, de acuerdo con las ponderaciones de los mínimos y máximos que se indican en el Reglamento, según la infracción cometida. El monto de las cantidades se entenderá que es aplicable en cuotas.

Se entiende por cuota el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al imponerse la sanción de la multa.

Para la determinación de la multa se multiplicará la cantidad de cuotas que se imponen como sanción al infractor, por el importe o equivalencia en valor de la Unidad de Medida y Actualización vigente al día de la imposición de la multa.

Artículo 306. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en una infracción prevista este Reglamento, se le sancionará con multa, la que se determinará según los metros cuadrados del lote, predio o unidad de propiedad privativa o de la edificación, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en las disposiciones contenidas en este artículo

Tratándose de lotes, predios o unidades de propiedad privativa o edificaciones con superficie menor a 100 – cien metros cuadrados se impondrá una multa, que será de hasta 30 – treinta unidades de medida y actualización vigente. Para edificaciones con superficie mayor a 1200 – mil doscientos metros cuadrados, se impondrá una multa de 1200 – mil doscientas unidades de medida además de una cuota por cada metro cuadrado de superficie adicional del lote, predio o unidad de propiedad privativa o edificación, sin que supere un máximo de 2000 – dos mil cuotas.

Art. 300 Fracción II. Por dar un uso distinto o diferente al autorizado, o un uso prohibido a un lote, predio, unidad de propiedad privativa o edificación.

Multas en cuotas	<49	50 a 100	100.1 a 200	200.1 a 400	400.1 a 600	600.1 a 800	800.1 a 1000	1000.1 a 1200	>1200
Superficie del predio (m2)	Hast a 15	De 16 a 30	De 200 a 250	De 251 a 400	De 401 a 600	De 601 a 800	De 801 a 1,000	De 1,001 a 1,200	1,200 más una cuota por cada m2 adicional

Cuando la edificación no ocupe toda la superficie del lote, predio o unidad de propiedad privativa en la que se encuentra, se considerará para la sanción la superficie del lote, predio o unidad de propiedad privativa, excepto cuando se acredite que el uso o aprovechamiento no es de toda la superficie, supuesto en los cuales, se considerará sólo el área que se esté utilizando.





Se podrá ordenar también la suspensión o clausura total o parcial de las áreas que son objeto de aprovechamiento o uso hasta en tanto se obtenga la licencia de uso de suelo o de uso de edificación correspondiente.

En el supuesto de no proceder la expedición de la licencia, a petición del infractor y previo pago de la multa, la Autoridad podrá acordar conceder al infractor un plazo prudente para que se restituya al lote, predio o unidad de propiedad privativa y/o a la edificación un uso que sea acorde con alguno de los giros permitidos, condicionado, compatible o complementario, y de no cumplirse en el plazo concedido, se ordenará la sanción de suspensión o clausura total o parcial de las áreas que son objeto de aprovechamiento o uso indebido.

En el supuesto de que se imponga la sanción de suspensión o clausura, y el infractor opte por restituir al inmueble un uso permitido, condicionado, compatible o complementario, deberá solicitarle a la Autoridad que impuso la sanción el retiro de los sellos y/o listones distintivos de la suspensión o clausura, sólo para el efecto de retirar del inmueble los bienes y accesorios utilizados en el uso no autorizado.

Cuando no se respete el alineamiento vial, las restricciones o afectaciones que se establezcan en el Plan, las sanciones serán las siguientes;

Art. 300 Fracción III. Por no respetar el alineamiento vial (uso unifamiliar)						
Multa en cuotas						
Superficie de construcción	<49	50-99.99	100-249.99	250-399.99	400-699.99	>700
Multa base (Se le deberá sumar la sanción por etapa de avance)	De 25 a 50	De 50 a 100	De 100 a 150	De 150 a 200	De 200 a 275	De 275 a 350
Sanción por etapa de avance	Demoliciones	De 10 a 25	De 26 a 35	De 36 a 50	De 51 a 60	De 61 a 75
	Excavaciones	De 26 a 35	De 36 a 50	De 51 a 60	De 61 a 75	De 76 a 90
	Cimentaciones	De 36 a 50	De 51 a 60	De 61 a 75	De 76 a 90	De 91 a 100
	Muros por cada nivel	De 51 a 60	De 61 a 75	De 76 a 90	De 91 a 100	De 101 a 110
	Losa por cada nivel	De 61 a 75	De 76 a 90	De 91 a 100	De 101 a 110	De 111 a 125
	Acabados por cada nivel	De 76 a 90	De 91 a 100	De 101 a 110	De 111 a 125	De 126 a 140
	Obra terminada en proceso	De 125 a 140	De 140 a 150	De 150 a 160	De 160 a 175	De 175 a 190

Art. 300 Fracción III. Por no respetar el alineamiento vial (otros usos)			
Multa en cuotas			
Superficie de construcción	<49	50-99.99	>100
Multa base (Se le deberá sumar la sanción por etapa de avance)	De 50 a 100	De 100 a 200	De 200 a 300





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

Sanción por etapa de avance	Demoliciones	De 26 a 35	De 36 a 50	De 51 a 60
	Excavaciones	De 36 a 50	De 51 a 60	De 61 a 75
	Cimentaciones	De 51 a 60	De 61 a 75	De 76 a 90
	Muros por cada nivel	De 61 a 75	De 76 a 90	De 91 a 100
	Losa por cada nivel	De 76 a 90	De 91 a 100	De 101 a 110
	Acabados por cada nivel	De 91 a 100	De 101 a 110	De 111 a 125
	Obra terminada en proceso	De 140 a 150	De 150 a 160	De 160 a 175

Tratándose del avance o etapas de las obras, se considerará la infracción de la última etapa de avance, y se aplicará la sanción correspondiente a esta etapa, es decir, no serán acumulables las sanciones de cada etapa.

Se ordenará también la suspensión de las construcciones u obras hasta en tanto se obtenga la licencia de construcción o la autorización correspondiente, en caso de no proceder la expedición de la licencia de construcción o la autorización de las obras, se ordenará la demolición de las que no se autoricen o regularicen;

A quien cometa o se considere responsable de continuar ejerciendo los derechos u obligaciones derivadas de una licencia o autorización una vez vencido el término de esta, sin haberse solicitado u obtenido su prórroga o renovación, las sanciones serán las siguientes:

Art. 300 Fracción IV. Por continuar ejerciendo los derechos u obligaciones derivadas de una licencia o autorización una vez vencido el término de esta (uso unifamiliar)					
Multa en cuotas	<100	100 a 249.99	250 a 399.99	400 a 699.99	>700
Superficie de construcción (m ²)	Hasta 99	De 100 a 150	De 151 a 200	De 201 a 275	De 276 a 350

Art. 299 Fracción IV. Por continuar ejerciendo los derechos u obligaciones derivadas de una licencia o autorización una vez vencido el término de esta (otros usos)			
Multa en cuotas	<49	50-200	>200
Superficie de construcción (m ²)	De 50 a 200	De 201 a 400	De 401 a 600

A quien cometa o se considere responsable de cometer alguna de las siguientes infracciones, se le aplicarán las multas correspondientes.

Infracción	Multa (en cuotas)	
	Uso unifamiliar	Otros usos
Realizar actos contrarios a lo ordenado por la Secretaría, mediante una resolución por escrito.	150 a 500	500 a 1500
Cuando no se permita al inspector realizar las visitas de inspección	20 a 150	750 a 1500
Cuando no se lleven a cabo las medidas de seguridad, las demoliciones, adecuaciones, las obras y demás acciones que le sean requeridas por la autoridad en el término concedido.	500 a 1000	750 a 1500
Cuando no se le permita al inspector ejecutar la sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente	250 a 500	750 a 1500
En los casos en que se continúe infringiendo las disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad haya notificado al infractor que su conducta es	150 a 500	500 a 1500





violatoria de los ordenamientos		
Cuando no se respeten las rampas y cajones de estacionamientos para personas con discapacidad	30 a 60	30 a 60
Presentar planos y documentos falsos o con información o datos falsos o alterados;	1000 a 1200	5000 a 6000
Cuando no se lleven a cabo las medidas de mitigación del estudio de impacto ambiental		250 a 500
Cuando se obstruyan las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que deben habilitarse en el área destinada para ello	250 a 500	250 a 500
Cuando el poseedor de un inmueble no la conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros, fachadas y banquetas o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas.	50 a 200	100 a 400
No respetar lo establecido en este Reglamento para las áreas y/o edificaciones con valor histórico, artístico y cultural	250 a 1000	250 a 1000
Cualquier acción u omisión que contravengan lo dispuesto en las disposiciones en materia de ordenamiento territorial distintos a los establecidos en las fracciones anteriores.	30 a 2000	100 a 4000

Para los casos en que se realicen actos contrarios a lo ordenado por la Secretaría mediante resolución por escrito; cuando se continúe infringiendo la normativa aplicable, aun después de que la autoridad haya notificado al infractor que su conducta es violatoria de los ordenamientos; cuando no se ejecuten las medidas de mitigación establecidas en el estudio de impacto ambiental; o cuando no se respete lo dispuesto en este Reglamento respecto de áreas o edificaciones con valor histórico, artístico o cultural, la autoridad competente podrá ordenar la suspensión de las construcciones u obras, o la clausura de la edificación, según corresponda.

Tratándose de áreas o edificaciones con valor histórico, artístico o cultural, la autoridad competente podrá ordenar, además, la demolición de las obras que no sean autorizadas o regularizadas.

Asimismo, se ordenará la revocación de la licencia o autorización correspondiente, así como la suspensión de la construcción y/o del uso de la edificación, cuando se presenten ante la Secretaría planos o documentos falsos, o que contengan información o datos falsos o alterados. En caso de que no proceda la expedición de la licencia o autorización, podrá ordenarse la demolición de las obras que no sean autorizadas o regularizadas, conforme a lo determine la autoridad competente.

A quien cometa o se considere responsable por incurrir en incumplimiento de las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias en materia de desarrollo urbano expedidos por la Secretaría se le impondrá una sanción de multa, según el uso que se le dé o se le pretenda dar a la obra o edificación, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, y la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla siguiente.

Art. 299 Fracción XII. Por incumplir las condiciones de las licencias (uso unifamiliar)							
Multa en cuotas	<49.9 9	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 399.99	400 a 699.99	700 a 1000	>1000
Superficie de construcción (m2)	Hasta 4	De 5 a 9	De 100 a 150	De 151 a 200	De 201 a 275	De 276 a 350	De 351 a 500

Art. 299 Fracción XII. Por incumplir las condiciones de las licencias (otros usos)							
Multa en cuotas	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 399.99	400 a 699.99	700 a 999.99	1000 a 1500	>1500
Superficie de construcción (m²)	De 101 a 200	De 201 a 300	De 301 a 400	De 401 a 550	De 551 a 700	De 701 a 1,000	De 1,001 a 1,375



A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en el incumplimiento de los lineamientos especificados en la licencia de uso de suelo o uso de edificación relativos a los cajones de estacionamiento y las áreas de maniobra de estacionamiento, se le impondrá una sanción de multa por cada infracción, según el uso que se le dé o se le pretenda dar a la obra o edificación, lote, predio o unidad de propiedad privativa, en lo relativo a cajones de estacionamiento o área de maniobras, conforme a lo siguiente:

- I. Cajones de estacionamiento en inmuebles con uso habitacional unifamiliar: hasta 30 – treinta cuotas por cada cajón de estacionamiento faltante.
- II. Cajones de estacionamiento en inmuebles con uso diferente al habitacional unifamiliar: De 30 – treinta hasta 80 – ochenta cuotas por cada cajón de estacionamiento faltante.
- III. Incumplimiento al espacio del área de maniobras del estacionamiento en inmuebles con uso diferente al habitacional unifamiliar: De 80 – ochenta hasta 125 – ciento veinticinco cuotas.
- IV. Incumplimiento en la habilitación el espacio para plantar los árboles requeridos en el área de estacionamiento o no reponer los árboles que se sequen: hasta 30 – treinta cuotas por cada omisión.

Artículo 307. Se impondrá la sanción de suspensión o clausura temporal o definitiva, total o parcial de las obras, instalaciones, construcciones, actividades o el uso de los lotes, predios o unidades de propiedad privativa o de edificaciones, cuando:

- I. Se realicen los hechos o abstenciones a que se refieren los supuestos establecidos en la Ley;
- II. Se realicen o actualicen alguno o más de los supuestos previstos las fracciones I, II, III, IV, V, IX, XI, XII, XIV, y XVII del artículo 300 de este Reglamento; y
- III. La autoridad competente, previo el procedimiento administrativo correspondiente, revoque la licencia de construcción o autorización de obras de urbanización, la licencia de uso de suelo o la licencias de uso de edificación, o bien cualquier otra autorización que permita el aprovechamiento o uso de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de un bien del dominio público; o bien cuando alguna autoridad jurisdiccional, o alguna autoridad superior de la que expidió la licencia o la autorización antes citadas, al resolver un recurso administrativo, denuncia o queja ordene que se deje sin efectos jurídicos dicha licencia o autorización.

La suspensión de las obras prevalecerá hasta que se obtenga la licencia o autorización correspondiente. En caso de no obtener la licencia de autorización para la totalidad o parte de esas obras, se ordenará la demolición de las que no proceda su autorización o el restablecimiento de las cosas al estado original, en la medida de lo posible, tratándose del uso de suelo de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación, se ordenará la suspensión de actividades o la clausura de la edificación, hasta en tanto se le restituya un uso permitido, condicionado, compatible o complementario de los establecidos en la Matriz de Compatibilidad del Plan o, en su caso, de un programa o programa parcial.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

Artículo 308. Se impondrá la sanción de demolición total o parcial de las obras o construcciones en proceso, retiro de instalaciones o restitución de las cosas al estado en que se encontraban antes de cometida la infracción, a lo más similar posible, o conforme al proyecto arquitectónico u urbanístico autorizado, o la realización de obras y/o acciones, según corresponda, en los casos en que así lo indique expresamente una disposición de este Reglamento, o cuando:

- I. Cuando se realicen o actualicen uno o más de los supuestos previstos en las fracciones III y XV, del artículo 300 de este Reglamento;
- II. Cuando la autoridad competente, previo el procedimiento administrativo correspondiente, revoque la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción, la licencia de uso de edificación, (juntas o individualmente) o la autorización de obras de urbanización o bien cualquier otra autorización que permita el aprovechamiento o uso de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de un bien del dominio público; o bien cuando alguna autoridad jurisdiccional le ordene por sentencia ejecutoriada, o alguna autoridad superior de la que expidió la licencia o la autorización antes citadas, al resolver un recurso administrativo, denuncia o queja ordene que deje sin efectos jurídicos dicha licencia o autorización, y que en estos casos, no sea factible regularizarlas con fines de otros usos o aprovechamientos permitidos y hasta los límites de construcción que sean factibles autorizar; y
- III. En los demás casos en que expresamente lo disponga alguna disposición de este Reglamento.

Cuando las obras, construcciones o instalaciones que se estén realizando en contravención a alguna disposición de éste Reglamento, puedan ser autorizados por la Secretaría, ya sea porque mediante algunas adecuaciones o cumpliendo con los requisitos que éste mismo ordenamiento establece; la Secretaría ordenará la suspensión de esas obras, construcciones o instalaciones hasta en tanto las mismas sean autorizadas en la parte que así proceda, y por lo que no proceda, se ordenará la demolición, el retiro de instalaciones o la restitución de las cosas al estado más semejante al en que se encontraban antes de cometida la infracción o realizar las adecuaciones para que se cumpla con el proyecto autorizado, según sea el caso.

Los anteriores supuestos son sin perjuicio de los que se indiquen en el Reglamento de Construcciones de este Municipio, por lo que la autoridad podrá sustentar sus resoluciones en uno o en ambos ordenamientos.

Artículo 309. Se impondrá la sanción de revocación de la licencia de uso de suelo o de uso de edificación o de cualquier otra autorización para el uso o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación en los casos en que así lo establezca alguna disposición de este Reglamento, y cuando se presenten algunos de los siguientes hechos:

- I. Cuando se haya expedido por una autoridad que no es la competente o con atribuciones para expedirla; y
- II. Cuando se advierta y acredite que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se obtuvieron con dolo, con el fin de obtener la licencia o autorización correspondiente, siempre que dichos documentos o información fue trascendente para el otorgamiento de la licencia o autorización respectiva.



En el caso de que se revoque la licencia o autorización, se ordenará la suspensión de las actividades u obras, la clausura de la edificación o según sea el caso, hasta en tanto las mismas sean autorizadas en la parte que así proceda, y por lo que no proceda, se ordenará la demolición, el retiro de instalaciones o la restitución de las cosas al estado más semejante al en que se encontraban antes de cometida la infracción.

Cuando la licencia o autorización sea expedida por una autoridad incompetente, la sanción de revocación será ordenada por la autoridad que resulte competente.

La autoridad competente para aplicar las sanción de revocación a que se refieren la fracción II del primer párrafo que antecede será aquella que resolvió la solicitud de licencia o autorización, si en esa respuesta participaron dos o más autoridades, la sanción la aplicará la autoridad de mayor jerarquía en la materia; la cual notificará de la sanción al responsable; cuando también se imponga la suspensión o demolición de obras, o la clausura del establecimiento o negocio; se actuará conforme a lo establecido en el artículo 307 y 308 del presente Reglamento.

Artículo 310. El procedimiento para aplicar la sanción de revocación por la causa a que se refiere la fracción II del artículo inmediato anterior, será el siguiente:

- I. La autoridad que conoció de la solicitud a la que presuntivamente se anexaron los documentos falsos, alterados o con una información contraria a la realidad, dará a conocer al solicitante el inicio del procedimiento de audiencia, exponiéndose los hechos o elementos por los cuales se considera que el documento es falso, o está alterado o la información es contraria a la realidad, concediéndole un término de 5 - cinco días hábiles, para que exponga por escrito lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas;
- II. Sólo se admitirán como pruebas las documentales, la inspección ocular, la pericial, y la testimonial, cuyo ofrecimiento y desahogo debe cumplir con las reglas y requisitos que para esas pruebas establece el Código de Procedimientos Civiles vigentes en el Estado de Nuevo León;
- III. El desahogo de las pruebas ofrecidas se realizará en un término no mayor de 20 – veinte días hábiles, salvo que por la naturaleza de estas se requiera más tiempo, se ampliará esa etapa, sólo en lo estrictamente necesario;
- IV. Tratándose de la falsedad o alteración de documentos, tal afirmación debe ser demostrada con la sentencia jurisdiccional correspondiente, sin lo cual no se iniciará el procedimiento respectivo;
- V. Concluido el periodo de desahogo de pruebas, o agotado el mismo, se dará a las partes un término de 5 – cinco días hábiles para que presente por escrito sus alegatos;
- VI. Presentados los alegatos o concluido el término concedido para su presentación, sin necesidad de acuerdo alguno, el procedimiento quedará en estado de resolución, la cual se expedirá en un término no mayor de 30-treinta días hábiles, a partir de concluido el término para alegatos;
- VII. La autoridad que conozca del presente procedimiento podrá acordar por única vez, la recepción de otras pruebas antes de dictar resolución, caso en el cual, el término a que





se refiere la fracción anterior se empezará a contar de nuevo, una vez que estas pruebas sean desahogadas;

VIII. La resolución que se expida expresará, en su caso, las sanciones aplicables;

Artículo 311. Las autoridades competentes para la aplicación y vigilancia de las disposiciones de este Reglamento también estarán facultadas para solicitar el auxilio de la fuerza pública y/o imponer la sanción del arresto administrativo.

Se procederá a solicitar a las autoridades competentes la aplicación del arresto administrativo en los casos que así lo señale expresamente alguna disposición de este Reglamento, sin perjuicio de que la autoridad denuncie los hechos si los mismos son constitutivos de un delito, y en los siguientes casos:

- I. Cuando una persona extraña o ajena al procedimiento o diligencia de visita de inspección, de ejecución de alguna sanción o medida de seguridad impida u obstaculice las labores o funciones del personal adscrito a la Secretaría, a la Dirección General o a cualquier otro funcionario municipal;
- II. Cuando una persona realice una agresión física o verbal a cualquier funcionario municipal, cuando éste se encuentre en el ejercicio de sus funciones, en las materias que se indican en este Reglamento, sin perjuicio de que se efectúe la denuncia de hechos si con ellos se comete algún delito;
- III. Cuando se altere el orden mediante expresiones de gritos, alzando la voz, o insultando a cualquier funcionario público municipal, en el ejercicio de sus funciones;
- IV. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por la autoridad competente; y
- V. Cuando se continúen realizando el uso o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación, labores de construcción, o de cualquier otro tipo, excepto el de vigilancia, en que se ejecutó una suspensión o una clausura.

CAPÍTULO V. DE LA DENUNCIA PÚBLICA CIUDADANA.

Artículo 312. Todo residente del Municipio que tenga conocimiento de que se están realizando o se han autorizado construcciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal o verticales, edificaciones u obras, o cualquier acción urbana, en contravención a las disposiciones de este Reglamento, de la Ley, del Plan o, en su caso, de un programa o programa parcial vigente, y que por tales acciones resulten afectados, tendrán derecho y podrán interponer una denuncia, ante la Secretaría, y solicitar se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y, en su caso, se ordene la imposición de la o las medidas de seguridad y/o sanciones que resulten necesarias y aplicables, cuando:

- I. Se demuestre un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;





- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

Artículo 313. La interposición de la denuncia ciudadana deberá ser por escrito, allegando los medios de prueba de su intención; una vez presentada la denuncia la Secretaría deberá iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, para en su caso aplicar las medidas de seguridad y sanciones respectivas.

La denuncia ciudadana puede ser confidencial a solicitud del denunciante, en cuyo caso, la Secretaría mantendrá en resguardo y estricta confidencialidad los datos personales del denunciante.

Artículo 314. El escrito en el que se exprese la denuncia ciudadana mínimo deberá contener:

- I. Nombre completo, en su caso teléfono y/o correo electrónico, en caso de representación el nombre de su representante legal y/o persona autorizada para oír y recibir notificaciones, acompañándose copia fotostática simple de una identificación oficial del denunciante, y señalar un domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en el Municipio o en algún municipio ubicado dentro del área metropolitana de;
- II. Nombre completo y/o denominación o razón social y domicilio del presunto infractor, en su carácter de propietario o usuario, del lote, unidad de propiedad privativa, predio o edificación dónde se realizan las conductas presuntamente infractoras, o cualquier otro dato útil que el denunciante crea conveniente para que permita su identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del lote, unidad de propiedad privativa, predio o inmueble en el que se realizan las conductas presuntamente infractoras;
- IV. Los actos, hechos u omisiones que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas legales y reglamentarias que se considere están siendo violadas;
- V. La relación de las pruebas que, en su caso, se ofrezcan, para sustentar su denuncia;
- VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado por los hechos, omisiones o acciones que se desarrollan en el lote, unidad de propiedad privativa, predio o edificación dónde se realizan las conductas denunciadas;
- VII. Copia del escrito de denuncia y de los documentos que se acompañen a la misma, para el traslado a la parte denunciada, si son varios los denunciados las copias de traslado serán una para cada uno; y
- VIII. Firma autógrafa del o los denunciantes;

Cuando los denunciantes sean dos o más personas, cada una deberá manifestar su nombre completo y domicilio, así como presentar copia fotostática simple de su identificación oficial, debiendo designar un representante y un domicilio comunes para oír y recibir notificaciones ubicado en el Municipio o en algún municipio ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey.

Artículo 315. Recibida la denuncia pública, la Secretaría verificará que el escrito reúna los requisitos del artículo anterior, de faltar alguno, prevendrá al denunciante para que, en un término de 5 – cinco





días hábiles, subsane las omisiones o proporcione la información que falte, apercibiéndose de que, de no efectuarlo, se desechará de plano.

También, no se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquellas en las que se advierta mala fe, que carezcan de fundamento o inexistencia de petición, o por no estar firmada, lo cual se notificará al denunciante.

Artículo 316. Analizado lo dispuesto en el artículo anterior y una vez admitida la denuncia, la Secretaría procederá conforme a lo siguiente:

- I. Se ordenará una visita de inspección al inmueble en el cual se realizan las acciones, hechos, omisiones o las conductas presuntamente infractoras, para hacer constar la existencia de los hechos denunciados, en caso de que mediante este medio se pueda demostrar;
- II. El personal comisionado para ejecutar la orden de inspección, a la brevedad posible, procederá a ejecutar ésta conforme a lo dispone este Reglamento.
- III. Cuando a juicio de la Secretaría no sea necesario expedir la orden de inspección, atendiendo a los hechos expuestos en la denuncia y a las circunstancias del caso, pero exista algún trámite solicitado que esté en curso o que ya se haya resuelto, esta autoridad procederá a analizar las constancias de dicho trámite o expediente, cuando tengan relación con los hechos denunciados.
- IV. Una vez que se tenga la información asentada en el acta de inspección y/o revisado las constancias que obran algún trámite solicitado que esté en curso o que ya se haya resuelto, la Secretaría acordará el correr traslado al visitado y/o denunciado del escrito de denuncia y de sus anexos;
- V. En el acuerdo que antecede, se concederá al o los denunciados su derecho a audiencia, para lo cual éste contará con un plazo de 10 – diez días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación del acuerdo, para que comparezca a contestar por escrito lo que a su derecho convenga, respecto a lo denunciado, y ofrecer las pruebas que considere. Lo anterior sin perjuicio de que se presente a exponer lo que a su derecho convenga con relación a lo asentado en el acta de inspección que, en su caso se ejecute, dentro del término que se indique en la respectiva orden de inspección;
- VI. Según lo asentado en el acta de inspección, si se advierte de la existencia de un riesgo para las personas o para sus bienes, se procederá a ordenar la imposición de la o las medidas de seguridad que resulten más adecuadas, sin perjuicio de que se continúe con la tramitación de la denuncia;
- VII. Para el desahogo de las pruebas la Secretaría acordará lo conducente, siguiendo las normas del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Nuevo León.
- VIII. Concluido el período de pruebas, se acordará poner la denuncia en etapa de alegatos, y se concederá a las partes un término de 5- cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación del respectivo acuerdo, para que presenten por escrito sus alegatos;
- IX. Transcurrido el término para presentar alegatos, mediante acuerdo, se pondrá el procedimiento en estado de resolución.



- X. La Secretaría dictará la resolución que corresponda dentro del término de 15-quince días hábiles siguientes a la fecha de emisión del acuerdo descrito en la fracción anterior, determinando si se incurrió en infracción a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, en la Ley y/o al Plan o, en su caso a un programa o programa parcial vigente, tomando en cuenta los hechos detectados en la visita de inspección que se hubiera realizado, y considerando los hechos expuestos en la denuncia, las pruebas y alegatos ofrecidos, y lo que efectivamente resulte probado y, en su caso, ordenando e imponiendo las sanciones que procedan o, en su caso, acordando la improcedencia de la denuncia.
- En la resolución administrativa se determinarán, señalarán, confirmarán o adicionarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas y el plazo otorgado al infractor para cumplirlas, expresándose en días hábiles, y acorde a la magnitud de las obras o acciones que sea necesario realizar, el plazo citado en el párrafo anterior podrá ser menor a 15-quince días hábiles en caso de existir algún tipo de riesgo inminente o para evitar daños a terceros.

Artículo 317. Como una forma diversa a la denuncia a la que se refieren los artículos precedentes, el ciudadano podrá presentar un reporte o queja ante la Secretaría, de cualquier presunto incumplimiento a las disposiciones de la Ley, al Plan o, en su caso a un programa o programa parcial vigente, y/o a este Reglamento, el cual debe ser verificado por la Secretaría, por conducto de su personal subordinado, a través de una orden de inspección. El reporte o queja puede ser confidencial a solicitud del ciudadano.

En caso de confirmarse lo asentado en el reporte o queja, la Secretaría dará inicio al procedimiento administrativo sancionatorio establecido en este Reglamento, para establecer las infracciones, sanciones o medidas de seguridad a que hubiere lugar.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO. DE LOS MEDIOS DE DEFENSA O RECURSOS ADMINISTRATIVOS.

CAPÍTULO I. DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.

Artículo 318. Las resoluciones y actos administrativos que dicten las autoridades municipales con motivo de la aplicación del presente Reglamento podrán ser impugnados por los interesados, mediante la interposición del Recurso de Inconformidad.

Artículo 319. El Recurso de Inconformidad se tramitará conforme a las disposiciones del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Juárez, Nuevo León, y a falta de disposición expresa, se aplicará supletoriamente la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León en primer término, o el derecho común en segundo término.

TRANSITORIOS

PRIMERO. – El presente **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal de Juárez, Nuevo León.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

SEGUNDO. - Para su debida difusión, el **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**, debe publicarse en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León; así como en la Gaceta Municipal de Juárez, Nuevo León.

TERCERO. Se deroga cualquier disposición que contravenga lo dispuesto en el presente **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**, con excepción de las establecidas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Juárez, Nuevo León, vigente a la fecha de expedición del citado **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**.

CUARTO. Cuando exista duda o antinomia respecto a alguna disposición que pudiera contravenir el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Juárez, Nuevo León, prevalecerá este último, así como la interpretación que la Consejería Jurídica de la Presidencia Municipal establezca.

QUINTO. Todas las obligaciones que se generen con la entrada en vigor del presente **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**, se cubrirán con cargo al presupuesto aprobado a los ejecutores de gasto responsables para el ejercicio fiscal en curso y subsecuentes, por lo que no se autorizarán recursos adicionales para tales efectos y, en caso de que se realice alguna modificación a su estructura orgánica, esta también deberá ser cubierta con su presupuesto autorizado y conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

SEXTO. Los expedientes, solicitudes, peticiones, trámites, procedimientos de sanción o recursos que actualmente se encuentran en curso o proceso, regulados por las disposiciones de la Ley, se continuarán y resolverán de conformidad con las disposiciones de la citada Ley.

SÉPTIMO. Continuarán vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas por las autoridades competentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento y sus disposiciones. Las prórrogas que se requieran se tramitarán conforme a lo dispuesto por este Reglamento.

ATENTAMENTE
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO, ES LA PAZ"
JUÁREZ, NUEVO LEÓN A 20 DE FEBRERO DE 2026

MTRO. FÉLIX GUADALUPE ARRATIA CRUZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. AMÉRICO GARZA SALINAS
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



C. MARLEN HERNÁNDEZ BRAVO
SÍNDICA SEGUNDA

SECRETARÍA DEL
AYUNTAMIENTO
JUÁREZ N.L.

ABRIL 2024 - 2027





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

EL MTRO. FÉLIX GUADALUPE ARRATIA CRUZ, EL C. AMÉRICO GARZA SALINAS Y LA C. MARLEN HERNÁNDEZ BRAVO, PRESIDENTE MUNICIPAL, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Y SÍNDICA SEGUNDA, RESPECTIVAMENTE, DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 34 FRACCIÓN I, 35 INCISO A) FRACCIÓN XII, 37, 64, 65 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN EN RELACIÓN CON LO ESTABLECIDO EN LOS DIVERSOS 11, 77, 79 FRACCIÓN VI, Y DEMÁS RELATIVOS DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO, HACEMOS SABER:

Que el Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, en la Cuadragésima Tercera Sesión de Cabildo, con carácter de Ordinaria, acta número 43-cuadragésima tercera de fecha 16-dieciséis de febrero de 2026-dos mil veintiséis, tuvo a bien aprobar, autorizar y expedir, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115, fracciones I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 165 y 166 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en relación con los artículos 33 fracción I inciso b) y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León vigente, así como en lo establecido en los diversos 2, 4, 5 y demás relativos del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, el siguiente:

ACUERDO NO. 08

CON DIECIOCHO VOTOS A FAVOR, POR UNANIMIDAD, EL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 165, 166 Y 181 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, 222 Y 227 DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN; APRUEBA Y AUTORIZA EL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO, REGLAMENTACIÓN Y MEJORA REGULATORIA, RESPECTO A EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

PRIMERO. Se **EXPIDE** el **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**; en los términos establecidos en el considerando **QUINTO** del presente dictamen.

SEGUNDO. **PUBLÍQUESE** el reglamento que se expide y los transitorios correspondientes, referidos en el acuerdo anterior, en los términos establecidos en el considerando **QUINTO** del presente dictamen, en el Periódico Oficial del Estado, en la Gaceta Municipal y en la Página Oficial de Internet del Municipio.

TERCERO. **PUBLÍQUESE** el Dictamen de Análisis de Impacto Regulatorio, descrito en el Antecedente **TERCERO** del presente Dictamen, en la Gaceta Municipal y en la Página Oficial de Internet del municipio.

CONSIDERANDO QUINTO. La **EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**, es la que a continuación se transcribe:





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

ÚNICO. SE EXPIDE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN
DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés social, su observancia es obligatoria para quienes realicen obras de construcción dentro del Municipio de Juárez, Nuevo León, así como para las autoridades competentes en su aplicación y tienen como objetivo, lo siguiente:
Regular las obras de construcción, ampliación, modificación, remodelación, demolición, excavación y demás intervenciones en edificaciones públicas o privadas, garantizando condiciones de habitabilidad, higiene, comunicación y seguridad estructural;

- I. Regular el uso de la vía pública para la instalación o mantenimiento de infraestructura;
- II. Determinar las competencias de la autoridad municipal en materia de construcción, así como los derechos y obligaciones de los particulares;
- III. Regular las funciones de los directores responsables de las obras y demás peritos, sus obligaciones y así como los requisitos para su registro ante la Secretaría;
- IV. Establecer los requisitos para la obtención de la licencia de construcción, sus prórrogas, y el contenido mínimo del proyecto arquitectónico, proyecto ejecutivo e instalaciones complementarias;
- V. Establecer los requisitos del trámite de la terminación de obras u obra terminada; y
- VI. Regular el procedimiento de inspección y vigilancia, de aplicación de las medidas de seguridad, de aplicación de las sanciones y de los recursos administrativos.

Artículo 2. Toda obra de construcción, ampliación, remodelación, modificación, reparación, instalación o demolición, así como los proyectos arquitectónicos, estructurales o de instalaciones relacionados con predios ubicados en el Municipio de Juárez, Nuevo León, deberán cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento, así como con:

- a) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- b) El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
- c) Las Normas Oficiales Mexicanas (NOM), Normas Mexicanas (NMX), Normas Técnicas Estatales, y Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento;
- d) Las disposiciones aplicables en materia de accesibilidad universal, impacto ambiental, movilidad y protección civil; y
- e) Cualquier otra disposición jurídica aplicable en la materia.

Estas disposiciones serán aplicables de manera supletoria en lo no previsto expresamente por este Reglamento.

En el análisis de los proyectos arquitectónicos para los que se solicite licencia de construcción, se respetarán los derechos adquiridos conforme a resoluciones emitidas por autoridades competentes, siempre que se hayan dictado conforme a las disposiciones legales vigentes al momento de su emisión



o en cumplimiento de una resolución judicial.

Artículo 3. Cuando alguna disposición establecida en el presente Reglamento coincida con cualquier otra disposición de otros Reglamentos, que contengan disposiciones sobre la misma materia, se aplicará la reglamentación más restrictiva o la que señale más altas normas de control.

Artículo 4. Para los efectos de este Reglamento, se adoptan las siguientes definiciones:

- I. **Accesibilidad:** Las medidas pertinentes o la combinación de los elementos constructivos y operativos que permiten y aseguran a las personas con discapacidad el acceso, desplazamiento, la salida, la orientación y la comunicación; con seguridad, autonomía y en igualdad de condiciones con las demás; al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales.
- II. **Acto:** Todo documento mediante el cual los particulares manifiestan o expresan, ante la Secretaría o los funcionarios asignados a la misma, sus solicitudes, aclaraciones, presentan información o documentos, y que están firmados autógrafamente.
- III. **Alineamiento:** Delimitación señalada gráficamente sobre el plano correspondiente de un lote o predio, que indica la superficie de terreno necesaria para el alojamiento futuro de instalaciones, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que está obligado a dejar libre de construcción el propietario o poseedor del lote o predio.
- IV. **Alineamiento vial:** Espacio de la vía pública establecida mediante una autorización de conformidad con el Plan, que determina el límite actual o futuro de los lotes o predios colindantes, respecto a una vía pública.
- V. **Altura:** La altura de cualquier obra será la que resulte de verificar la medida vertical desde cualquier punto del suelo natural, en su estado original, hasta la parte superior y exterior de la obra, medida en cada uno de sus puntos de desplante, expresado en metros lineales.
- VI. **Altura de edificación:** Medida vertical de cada punto de desplante de la edificación determinada a partir del nivel de terreno natural, hasta el nivel superior de la última losa de la edificación. En el caso de losas inclinadas, la determinación de la altura se hará hasta el punto más alto de la losa o techo.
- VII. **Ampliación:** Incremento de los metros cuadrados de la superficie de construcción de una edificación o en un lote o predio.
- VIII. **Anuncio:** Toda ilustración, símbolo, trazo, número, letra, palabra, frase, logotipo, marca, dibujo o cualquier signo que permita identificar y/o dirigir la atención a un bien, establecimiento, producto, servicio, espectáculo, evento, persona física o moral y en general cualquier mensaje o idea cuyo objeto sea su difusión, el cual sea fijado directa o indirectamente a edificaciones, estructuras, carteleras, carteles, paneles, bienes muebles o inmuebles.





- IX. **Árbol:** Cualquier especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro en su sección transversal superior a los 7.5—siete centímetros y medio, medidos a 1.20—un metro y veinte centímetros de altura contada desde el nivel del suelo.
- X. **Área natural protegida:** Son las áreas que se decreten como áreas naturales protegidas por los gobiernos federal, estatal o municipal, en el ámbito de sus respectivas competencias. El área natural protegida se considera como área no urbanizable.
- XI. **Área no urbanizable:** Además de las áreas descritas en el artículo 3, fracción III, de la Ley, también serán áreas no urbanizables las áreas o superficies de terreno o suelo de un lote o predio que tengan pendiente natural mayor al 45% - cuarenta y cinco por ciento.
- XII. **Arroyo Vial:** También llamado arroyo vehicular o calzada, es el espacio de la calle destinado a la circulación de los vehículos, delimitada por los acotamientos o las aceras.
- XIII. **Asesor:** Persona física o moral, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria, en lo relativo a la seguridad estructural, diseño urbano, diseño arquitectónico, instalaciones, así como estudios técnicos de impacto vial, de impacto ambiental, hidrológicos o hidráulicos, de mecánica de suelos y geológicos o geotécnicos, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables a la materia.
- XIV. **Atlas de Riesgo:** Documento donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo en el territorio municipal.
- XV. **Ayuntamiento:** El Republicano Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Nuevo León.
- XVI. **Banqueta:** Sendero peatonal ubicado entre la colindancia con la parte externa de la corona de la guarnición, y el muro de una edificación o material divisorio de propiedad (barda), o en áreas libres de losa.
- XVII. **Banqueta pública:** Es la parte de una vía pública, ubicada paralelamente entre el arroyo vial o de circulación vehicular, incluyendo la corona de la guarnición y la colindancia con un lote o predio, o bien entre la franja o isleta de la acera y la colindancia con un lote o predio, y que sirve para la circulación o el tránsito de personas y para la instalación de la infraestructura de uno o más servicios públicos.
- XVIII. **Barda:** Obra, construcción o material que sirve para encerrar o delimitar físicamente un área, terreno, predio o lote, en cualquiera de sus colindancias. No tiene como función el soportar cargas o presiones, más que las de su propio peso.
- XIX. **Barreras arquitectónicas:** Son todos aquellos obstáculos que dificultan, entorpecen o impidan a personas, especialmente personas con discapacidad, su libre desplazamiento en lugares públicos, exteriores o interiores, o el uso de los servicios comunitarios.
- XX. **Bitácora de obra:** Documento en el cual el director responsable de obra registra las actividades principales durante el proceso de construcción como son fechas, modificaciones, observaciones a materiales y procedimientos constructivos, visitas



- de inspección, accidentes y otros hechos relevantes para llevar un control y seguimiento de la obra.
- XXI. **Cañada:** Depresión natural por donde se conduce agua pluvial o de veneno de manera permanente o temporal.
- XXII. **Cauces pluviales:** Las bajantes naturales por donde se drena permanente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca hidrológica, pueden ser ríos, arroyos, cañadas u otras áreas de escurrimiento pluviales en su estado natural.
- XXIII. **Cepellón:** Volumen de tierra que contiene el sistema radicular de las plantas apta para trasplantar.
- XXIV. **Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV):** Lineamiento urbanístico que determina una porción de la superficie total de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano, o de cualquier material impermeable que la cubra, y la cual se expresará convertida en un porcentaje del total de la superficie del predio.
- $$\%CAAV = \frac{\text{superficie libre (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$
- XXV. **Coefficiente de ocupación del suelo (COS):** Es el factor, expresado en porcentaje, que, multiplicado por la superficie total de un lote o predio, determina la máxima superficie construible de desplante en o sobre la superficie del predio.
- $$\%COS = \frac{\text{superficie de desplante (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$
- XXVI. **Coefficiente de utilización del suelo (CUS):** Es el factor que, multiplicado por la superficie total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta.
- $$\%CUS = \frac{\text{superficie de construcción (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$
- XXVII. **Construcción:** Toda obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas, tales como la fabricación de elementos físicos, la reconstrucción, modificación, remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares.
- XXVIII. **Corte de suelo:** Remoción del material de un área del suelo natural que se realiza en un lote, unidad de propiedad privativa o en un predio.
- XXIX. **Cubridora:** Es el material vegetal vivo que cubre el suelo, muros y/o bardas, y que ayuda a evitar la erosión del suelo o a mejorar el paisaje urbano.
- XXX. **Demolición:** Proceso mediante el cual una edificación, o construcción o instalación, se derriba o destruye, de manera planificada y bajo las medidas de seguridad necesarias.
- XXXI. **Demolición parcial:** Toda acción que implique derribar o destruir parte de la superficie total de construcción o instalaciones existentes en un lote o predio.
- XXXII. **Demolición total:** Toda acción que implique derribar o destruir la superficie total de construcción o instalaciones existentes en un lote o predio.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- XXXIII. **Densidad habitacional bruta:** El lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en el Plan o en este Reglamento.
- XXXIV. **Dictamen técnico:** Es el documento en el que el Secretario o quien tenga delegadas las funciones determina la factibilidad de autorizar una licencia para una construcción, y contiene: la definición sobre la ubicación y superficies; el análisis de los lineamientos urbanísticos de coeficiente de uso de suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de absorción y de área verde, altura de las edificaciones y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones de las Normas Oficiales Mexicanas, Normas Mexicanas, las Normas Técnicas Complementarias y las demás condicionantes que, para su autorización, deban cumplirse de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento.
- XXXV. **Director responsable de obra:** Son los profesionales facultados por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que estas cumplan con lo establecido por esta Ley, los Planes y/o Programas de Desarrollo Urbano y Reglamentos de la materia;
- XXXVI. **Dirección General:** Dirección General de Inspección y Vigilancia del Municipio de Juárez, Nuevo León.
- XXXVII. **Dirección de Protección Civil:** Dirección de Protección Civil y Bomberos del Municipio de Juárez, Nuevo León.
- XXXVIII. **Edificación:** Es aquella obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano.
- XXXIX. **Espacio público:** Áreas, vialidades, espacios abiertos o predios delimitados por construcciones o elementos naturales de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, así como a la movilidad. Incluye calles, plazas, aceras, jardines, bosques, parques y edificios públicos como centros comunitarios, entre otros.
- XL. **Estacionamiento:** Edificación, predio, lote o unidad de propiedad privativa que se utiliza para el servicio exclusivo del estacionamiento de vehículos, será privado cuando no tenga acceso al público en general, y público cuando ofrece el servicio exclusivo de estacionamiento de vehículos de corto plazo al público en general.
- XLI. **Excavación:** Es la extracción del material original de un área de terreno de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, que se realiza, entre otros fines, para construir una cimentación, la introducción de infraestructura para servicios, o cualquier otra que sea complementaria a una obra en específico. Su profundidad se medirá a partir del punto natural del terreno hasta la parte inferior donde termine la extracción del material, en cada punto de la extracción.
- XLII. **Falla estructural:** El agotamiento de la capacidad de carga de una estructura que cause daños o inestabilidad en ella.



- XLIII. **Firme:** Colado de concreto reforzado que se realiza sobre el terreno natural nivelado y compactado y forma parte estructural de las edificaciones. Se considera el piso del primer nivel de desplante.
- XLIV. **Frente del lote:** Toda aquella colindancia de un predio, lote o unidad de propiedad privativa con una vía pública o privada, o servidumbre de paso, y descrito con ese carácter en la información proporcionada por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León o por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de Juárez, Nuevo León.
- XLV. **Función(es) o Giro(s):** Es la actividad, aprovechamiento o función específica que se permite, condiciona o prohíbe en la Matriz de Compatibilidad del Plan para un lote, predio o edificación; así como la actividad, aprovechamiento o función específica para los cuales se expresa que se utilizará la edificación de la que se solicita la expedición de la licencia de construcción.
- XLVI. **Helisuperficie:** Espacio físico, a nivel de suelo o en la azotea de una edificación, sin servicio de combustible, con características suficientes para el aterrizaje y despegue de helicópteros en casos de emergencia.
- XLVII. **Impacto ambiental:** Modificación del ambiente, ocasionado por la acción del hombre o de la naturaleza.
- XLVIII. **Inmueble:** El terreno, la edificación y construcción que en él se encuentran;
- XLIX. **Inspector:** El personal comisionado por cualquiera de las autoridades encargadas de la aplicación de este Reglamento, responsable de la inspección y vigilancia, ejecución de las medidas de seguridad y sanciones a las obras de construcción y demás instalaciones públicas y privadas, contempladas por la Ley, el Reglamento y el Plan o Programa;
- L. **Intemperismo:** Es la descomposición, desgaste, desintegración y destrucción de las rocas, como respuesta a su exposición a los agentes de la intemperie (ej. agua, aire, variaciones de temperatura, acción de organismos).
- LI. **Isleta:** También conocida como franja de servicios, es la parte de la acera donde se ubican los señalamientos, arbotantes, postes, anuncios, mobiliario urbano y arbolado.
- LII. **Ley:** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, o cualquier otra que la abrogue.
- LIII. **Ley de Hacienda:** Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, o cualquiera que la sustituya.
- LIV. **Licencia de construcción:** Es el acto administrativo mediante el cual la autoridad competente para expedirla, en forma expresa en un documento, autoriza a una persona para que realice alguna obra, instalación o edificación, en el que se señala el inmueble y su ubicación, las características de las obras o edificaciones a realizar, la vigencia o término para efectuarlas y, en su caso, las condiciones y obligaciones que deben cumplirse, y que se expide cuando se cumple con lo dispuesto en la Ley, en este Reglamento y otros ordenamientos legales o Reglamentos aplicables. Debe estar firmada por el Secretario, o por quien el Secretario, en forma expresa, haya delegado esta facultad.





- LV. **Licencia de Uso de Edificación:** Acto administrativo mediante el cual, la Secretaría de Competitividad Territorial y Económica del Municipio de Juárez, Nuevo León, autoriza el uso de edificación con la o las funciones solicitadas, siempre y cuando se determinen como permitidas y/o condicionadas en el Plan o usos de suelo condicionados establecidos en este Reglamento, o en el antecedente de la licencia de uso de suelo;
- LVI. **Lote:** Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbana o urbanizada, así como los que resultan de fraccionamientos.
- LVII. **Medidas de mitigación:** Acciones o abstenciones orientadas a disminuir los efectos negativos que produce el impacto de una edificación, urbanización o durante su proceso constructivo en la sociedad y en el medio ambiente, y aquellas que aminoren el riesgo de un desastre.
- LVIII. **Mezanine:** Losa intermedia entre dos niveles de una edificación con un área menor a las losas entre las cuales se encuentra ubicada y que se pudiera proyectar en forma de balcón.
- LIX. **Municipio:** El Municipio de Juárez, Nuevo León, así como el territorio que lo comprende y en el que tienen jurisdicción las autoridades competentes a que se refiere este Reglamento.
- LX. **Muro de contención:** Construcción o estructura cuya función es la de retener cualquier otra carga y presiones de materiales y evitar el movimiento de estratos de suelo y su erosión, y en ocasiones delimitar las colindancias de un lote, predio o unidad de propiedad privativa.
- LXI. **Nivel:** Es el espacio de una edificación que existe entre el punto superior de un firme o losa y el nivel superior de la losa ascendente inmediata.
- LXII. **Nivel de terreno natural:** Cota topográfica o altura en un punto del terreno en su estado natural, antes de sufrir una transformación debido a la intervención del hombre. Para un lote ubicado en un fraccionamiento, es la cota topográfica o altura en un punto del terreno en el estado en que se encuentre al momento de la autorización de ventas del fraccionamiento.
- LXIII. **Número oficial:** El número que la Secretaría asigna por escrito a un predio, lote o edificación conforme a lo dispuesto por este Reglamento. Debe estar firmada por el Secretario, o por quien el Secretario, en forma expresa, haya delegado esta facultad.
- LXIV. **Normas técnicas complementarias:** Son todas las normas relativas a las especificaciones, requisitos, procedimientos, metodología que deben utilizarse o tomarse en cuenta para la realización o demolición de una construcción, incluyendo las excavaciones o corte de suelo, que son expedidas por la dependencia estatal competente en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, organismos técnicos descentralizados, el Ayuntamiento o la Secretaría, quedan comprendidas en estas normas las normas técnicas estatales, las normas oficiales mexicanas (NOM) y las normas mexicanas (NMX) aplicables a las construcciones y sus instalaciones.



- LXV. **Ochavo:** Recorte de una esquina de un lote, predio o manzana del área urbana o de un fraccionamiento que tiene como objeto facilitar la visión y las maniobras de conducción vehicular en las intersecciones de vías públicas, calles o avenidas.
- LXVI. **Palapa o Cubierta:** Construcción techada, adherida o separada de la edificación principal, que debe tener mínimo uno de sus costados, sin muro o barrera que permita el acceso al aire libre. Esta construcción podrá tener elementos complementarios como: asador, área de preparación de alimentos, sanitarios, entre otros afines.
- LXVII. **Paramento:** Elemento arquitectónico que consiste en una superficie de cualquier material en posición vertical, para delimitar un espacio o área tales como muro, bardas o fachadas.
- LXVIII. **Perito corresponsable:** Es la persona física que cuenta con los estudios técnicos o científicos en algunas de las materias de seguridad estructural, diseño urbano, diseño arquitectónico, instalaciones de gas, agua, electricidad u otro servicio o instalación que se requiera en una construcción, obra o edificación, para realizar estudios técnicos de impacto ambiental, impacto a la movilidad, hidrológicos, hidráulicos, de mecánica de suelo, geológicos o geotécnicos, o cualquier otro que se requiera presentar para obtener la licencia de construcción, lo cual se debe acreditar con la copia de la cédula profesional y/o los documentos que la Secretaría o este Reglamento indiquen.
- LXIX. **Pendiente natural:** Inclinação del suelo o terreno en su estado natural, presentada en su topografía original, medida en porcentaje de variación de desnivel antes de sufrir una transformación debido a la intervención humana.
- LXX. **Persona con discapacidad:** Todo ser humano que vive temporal o permanentemente una alteración en sus facultades físicas, mentales o sensoriales, que le impide realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considera común para un ser humano de edad y sexo semejantes.
- LXXI. **Plan:** Plan Municipal de Desarrollo Regional y Urbano de Benito Juárez, Nuevo León, o aquel que lo sustituya en materia de desarrollo urbano.
- LXXII. **Plano oficial:** Es el documento o documentos en los que se contiene o se describe, gráficamente y con símbolos, el proyecto arquitectónico, el estructural y de instalaciones de una obra o construcción, y lo relacionado con los lineamientos o restricciones de orden urbanísticos, datos o información del propietario o poseedor y de la información de identificación del lote, predio o unidad de propiedad privativa, entre otra información, estrechamente relacionada con una licencia de construcción autorizada, por lo que debe contener la firma autógrafa de la autoridad competente.
- LXXIII. **Plataforma:** Construcción u obras de terracería (nivelados) para facilitar estudios de mecánica de suelos, así como las actividades relacionadas con la cimentación de construcciones y obras.
- LXXIV. **Predio dominante:** Aquel en cuyo favor está constituida una servidumbre.
- LXXV. **Predio o unidad de propiedad privativa:** Es la superficie de tierra o suelo que tiene en propiedad o posesión una persona, cuyas colindancias y superficie generalmente están descritas en el documento o título jurídico mediante el cual se





- acredita la propiedad o posesión, y que puede accederse a él mediante una vía pública o privada (área vial común o servidumbre de paso).
- LXXVI. **Predio sirviente:** Predio que está grabado con cualquier servidumbre o que sufre la servidumbre a favor de uno o más predios dominantes.
- LXXVII. **Pretil:** Elemento constructivo que se ubica en la parte superior de la losa, cuyo propósito puede ser estético, de protección o de canalización y control del agua pluvial.
- LXXVIII. **Poseedor:** Es la persona que, sin ser el propietario de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, adquiere los derechos para utilizarlo o aprovecharlo, conforme a lo dispuesto por el Código Civil para el Estado de Nuevo León.
- LXXIX. **Propietario:** Es la persona que es la titular de los derechos de propiedad sobre un lote, predio o unidad de propiedad privativa, con o sin construcciones.
- LXXX. **Prórroga:** Es la continuación de la vigencia de los efectos jurídicos de una licencia de construcción, por un tiempo establecido expresamente en un documento expedido por la Secretaría de Competitividad Territorial y Económica del Municipio de Juárez, Nuevo León.
- LXXXI. **Rampa en banqueta-Rampa de 3-tres superficies:** Superficie continúa con pendiente que se forma con la unión de dos laterales y una central.
- LXXXII. **Rampa en guaración:** Superficie continua con pendiente que cubre el desnivel o cambio de nivel entre la superficie de la banqueta y otro pavimento.
- LXXXIII. **Rasantes:** Línea que define el desmante o terraplén de una obra. Designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de dicha obra o camino. En la sección transversal estará representada por un punto.
- LXXXIV. **Reglamento:** Reglamento de Construcción del Municipio de Juárez, Nuevo León o aquel que lo sustituya, incluyendo su texto, gráficos y anexos.
- LXXXV. **Reglamento de Aceras:** Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Juárez, Nuevo León.
- LXXXVI. **Reglamento de Protección Ambiental:** Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Juárez, Nuevo León, vigente o cualquiera que lo sustituya, incluyendo su texto, gráficos y anexos.
- LXXXVII. **Reglamento de Protección Civil:** Reglamento de Protección Civil del Municipio de Juárez, Nuevo León, vigente o cualquiera que lo sustituya.
- LXXXVIII. **Reglamento de Zonificación:** Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Juárez, Nuevo León.
- LXXXIX. **Regularización de construcción, obras o instalaciones:** Es el acto, documento o resolución mediante el cual la Secretaría, o quien tenga las facultades delegadas, expide la licencia de construcción que autoriza la permanencia de construcciones, obras o instalaciones, total o parcialmente, efectuadas en un lote, predio o unidad de propiedad privativa sin haberse obtenido previamente la licencia de construcción correspondiente.



- XC. **Remodelación:** La reposición o realización de obras en una edificación existente, sin afectar su estabilidad estructural, y sin aumentar o disminuir los metros cuadrados de construcción cubierta con losa u otro material.
- XCi. **Reparación:** Son las obras necesarias mediante las cuales se subsanan las fallas estructurales o desperfectos de una edificación existente o sus instalaciones.
- XCII. **Remetimiento:** Lineamiento o restricción de orden urbanístico mediante el cual se determina la franja perimetral mínima de terreno que queda libre de edificación en un lote, predio o unidad de propiedad privativa, contada a partir del límite de cada colindancia del inmueble al desplante del paramento, cuyo propósito es que la edificación cuente con espacios que sean utilizados para circulación, ventilación, o iluminación. Este podrá ser frontal, lateral o posterior, según se establece para cada caso conforme a las disposiciones correspondientes.
- XCIII. **Riesgo:** Daños o pérdidas probables a una persona o sus bienes, por el resultado de la interacción entre su vulnerabilidad y la presencia, acción u omisión de un agente perturbador, ya sea de carácter antropogénico, geológico, hidrometeorológico, químico-tecnológico o socio – organizativo, a que se refiere la Ley General de Protección Civil.
- XCIV. **Secretaría:** Secretaría de Competitividad Territorial y Económica del Municipio de Juárez, Nuevo León, o aquella que la sustituya.
- XCV. **Secretario:** El servidor público titular de la Secretaría de Competitividad Territorial y Económica del Municipio de Juárez, Nuevo León.
- XCVI. **Señalamiento:** Conjunto integrado de marcas y señales que indican la geometría de las calles, así como sus intersecciones, cruces y pasos a desnivel; previenen sobre la existencia de algún peligro potencial en el camino y su naturaleza; regulan el tránsito indicando las limitaciones físicas o prohibiciones reglamentarias que restringen el uso de esas vías públicas; denotan los elementos estructurales que estén instalados dentro del derecho de vía y sirvan de guía a los usuarios a lo largo de sus itinerarios.
- XCvII. **Solicitante:** La persona que, por sí misma o mediante apoderado, presenta ante la Secretaría, por escrito con su firma autógrafa, una petición o solicitud de licencia de construcción, de demolición, de regularización o para cualquier otro de los trámites previstos en este Reglamento.
- XCvIII. **Sótano:** Nivel de una edificación del cual por lo menos más de la mitad de su altura de entrepiso se encuentra por debajo del nivel de terreno natural del lote o predio. Cuando el nivel de terreno natural no pueda ser determinado, se tomará en consideración el nivel promedio de banquetas, que será la altura promedio de la banqueta, colindante al lote o predio.
- XCIX. **Terreno:** Superficie de suelo no delimitada que forma parte de un predio o lote, en el entendido de que el total del terreno dentro de los límites de propiedad integra un lote o predio.
- C. **Uso de edificación:** Es el fin particular que puede dársele a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos, condiciones, normatividad, etc., que





determine la autoridad competente con base en las Leyes, Reglamentos, Plan, Programas y demás ordenamientos jurídicos.

- CI. **Uso de suelo habitacional:** Es el que se emplea para funciones de vivienda; que pueden ser de los siguientes tipos:
 - a. Unifamiliar mixto;
 - b. Multifamiliar mixto; y
 - c. Suburbanos y campestres.
- CII. **Uso de suelo habitacional unifamiliar mixto:** Se permite una vivienda por lote, unidad de propiedad privativa o predio, que sirve de residencia de una sola familia, en la que, en una parte de la edificación, se permiten usos comerciales y de servicios complementarios.
- CIII. **Uso de suelo habitacional multifamiliar mixto:** Es aquel que se utiliza para un lote, predio o unidad de propiedad privativa en los que se ubican o pueden edificarse más de una vivienda y habitan o pueden habitar más de una familia. Se podrán permitir usos de suelo comercial y de servicios como usos complementarios, siempre que estén previstos en la zonificación secundaria correspondiente y autorizados conforme al Plan.
- CIV. **Uso de suelo suburbanos y campestres:** Vivienda aislada o individual para los predios agropecuarios o forestales, en los que se permite una vivienda por predio.
- CV. **Uso de suelo no habitacional:** Es el que se utiliza en una edificación para albergar un comercio, servicio o industria, o cualquier otro uso diferente al habitacional por lote, predio o unidad de propiedad privativa.
- CVI. **Vía Pública:** También conocida como vialidad, es el conjunto integrado de vías o calles que conforman la traza urbana de la ciudad.
- CVII. **Vivienda:** Edificación o construcción destinada al uso habitacional.
- CVIII. **Zonas de riesgo:** Son las superficies de suelo de un Centro de Población o de un Municipio, identificadas como tales por el Atlas de Riesgos o el Plan, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes.

Artículo 5. Los interesados en realizar una obra o construcción en un lote o predio, para cualquier uso, actividad o aprovechamiento, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de construcción, excepto en los supuestos que este Reglamento lo indique expresamente; además deberán contar con la licencia de uso de suelo o solicitarla conjuntamente con la licencia de construcción, salvo en los casos de construcción habitacional unifamiliar. Tratándose de la realización de obras de urbanización o fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio, el interesado deberá solicitar y obtener previamente las autorizaciones correspondientes, en las que se comprende la autorización del proyecto ejecutivo, que tendrá los efectos jurídicos de la licencia de construcción. Adicionalmente, el uso, giro, función, destino o actividad que se pretenda ejercer en el inmueble o edificación, debe estar determinado como permitido o como condicionado, pero permitido, conforme a la Matriz de Compatibilidad del Plan vigente al momento de la solicitud, excepto que se cuente con derechos adquiridos mediante una licencia de uso de suelo o de uso de edificación expedida con anterioridad.

Artículo 6. Los interesados en realizar edificaciones nuevas, así como para modificarlas o ampliarlas en un lote, predio, o unidad privativa, deberán cumplir con el CUS aplicable al inmueble conforme a lo



dispuesto por el Plan, o bien conforme a la resolución que se tenga, en los casos de derechos adquiridos.

Artículo 7. La altura máxima para una edificación la determinará el Plan, en caso de omisión, se estará a lo que establezca la normatividad aplicable.

Con independencia de la zona en la que se ubique el lote o predio, o unidad de propiedad privativa la contabilización de la altura será en los siguientes términos: en suelo o terrenos descendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel superior de la calle; en suelo o terrenos ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel de desplante.

En la determinación de la altura máxima de una edificación, expresada en metros o niveles, no se incluirán los siguientes elementos agregados sobre la losa o techo de azotea, siempre y cuando el área que ocupen esté de acuerdo con su función, la totalidad de estos se encuentren dentro de las colindancias del lote o predio en cuestión y en ninguno de ellos exista superficie habitable o comercialmente utilizable:

- I. Cubos de elevadores;
- II. El cubo que cubre la escalera que da acceso a la azotea;
- III. Cuarto de máquinas y equipos de aire acondicionado;
- IV. Tinacos o tanques de almacenamiento de agua;
- V. Equipos para la captación de energía solar;
- VI. Equipos para la generación de energía eólica
- VII. Antenas de televisión, pararrayos o astas;
- VIII. Tiros de chimenea o de ventilación;
- IX. Pretilos o barandales, siempre y cuando no excedan la altura máxima de 1.50 m. – un metro cincuenta centímetros;
- X. Domos o tragaluces, siempre y cuando no excedan la altura máxima por más de 1.20 m – un metro veinte centímetros.
- XI. Jardíneras o elementos para permitir la vegetación en los techos, siempre y cuando estos elementos no excedan la altura máxima por más de 1.20 m – un metro veinte centímetros, no teniendo la vegetación restricción alguna de altura;
- XII. Terrazas descubiertas;
- XIII. Para los usos del suelo de servicios en sus giros religiosos, no se tomarán en cuenta los campanarios o los elementos ornamentales que identifiquen la religión o credo de la institución; y
- XIV. Pérgolas con muros permitidos hasta de 1.20 m - un metro veinte centímetros, de altura, que no conformen una techumbre o losa sólida y que no ocupen más de 10% - diez por ciento, de la superficie de la losa sobre la que se encuentren.

Para la determinación de la altura máxima de una edificación expresada en niveles, no se incluirán los sótanos.

CAPÍTULO II AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 8. Son autoridades competentes para la aplicación, interpretación, ejecución, inspección, vigilancia y cumplimiento del presente Reglamento, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y conforme a lo dispuesto por el Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Juárez, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, la Ley,





el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y demás disposiciones jurídicas aplicables, los titulares y el personal administrativo y operativo de las siguientes dependencias, órganos y unidades:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. La Secretaría;
- IV. La Dirección General;
- V. Dirección de Protección Civil; y
- VI. Las demás que tengan expresamente una competencia en este Reglamento.

CAPÍTULO III DE LA OCUPACIÓN Y USO DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN

Artículo 9. Se entenderá por vía pública lo que establece este Reglamento y la Ley, y en su utilización y aprovechamiento se deberá cumplir con las disposiciones de la citada legislación, con las del presente Reglamento, y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 10. No se expedirá permiso de construcción y/o urbanización, ni alineamiento vial y/o el número oficial u autorización de instalación de servicios públicos, ni obras de urbanización para predios que no presenten un frente a una vía pública, o a un área de circulación vial común, o servidumbre de paso. Excepto cuando se trate de situaciones de hecho de más de 5-cinco años o de edificaciones en condominio, ya sean horizontales o verticales.

Artículo 11. Las vías públicas se clasifican en los términos de lo dispuesto por el artículo 168 de la Ley, así como lo establecido en el Plan.

Artículo 12. Se otorgará prioridad en la movilidad conforme a la jerarquía establecida en el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Juárez, Nuevo León y demás disposiciones aplicables.

Artículo 13. En la construcción, realización o habilitación de las vías públicas se deberá cumplir con las especificaciones que establece la Ley, la Ley para la Construcción y la Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, de la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal, las Normas Técnicas Complementarias, el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Juárez, Nuevo León, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Juárez, Nuevo León y las establecidas en este Reglamento.

Artículo 14. Los propietarios de los lotes o predios adyacentes o colindantes a una vía pública existente o futura, deberán respetar el derecho de vía que se establezca en alguno de los planes descritos en el artículo 50 de la Ley, o en la autorización o resolución que le dio origen, en los términos de lo establecido por los artículos 147, fracciones IV y VI, 173 y 237, fracción II, de la citada Ley.

Artículo 15. La vía pública deberá permanecer libre de barreras arquitectónicas. En caso de existir, estas deberán eliminarse o adecuarse conforme a las normas de accesibilidad universal, a fin de garantizar el



libre tránsito de personas con discapacidad motriz, sensorial o intelectual.

Artículo 16. Se requiere autorización expresa de la Secretaría para:

- I. Realizar obras, excavaciones, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar, parcial o total, la superficie, de la vía pública con instalaciones de servicio público, o mobiliario urbano;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas o guarniciones de la vía pública para realizar obras públicas o privadas, no ejecutadas por una dependencia de gobierno;
- IV. Construir instalaciones subterráneas o en el espacio aéreo de la vía pública;
- V. Construir o colocar marquesinas, volados o toldos sobre el espacio aéreo de una vía pública;
- VI. Ocupar la vía pública o parte de ella con materiales, bienes muebles, escombros o materiales para la construcción.
- VII. La construcción o reparación de banquetas en vías públicas.

Artículo 17. Las autorizaciones o permisos se otorgarán bajo condiciones específicas para minimizar la afectación al tránsito peatonal y vehicular. Se deberán implementar medidas de seguridad para proteger a las personas, bienes, servicios públicos y el entorno urbano.

El solicitante será responsable de restaurar la vía pública a su estado original o cubrir los costos si lo realiza la autoridad. En el caso de banquetas o arroyo vial, deberán conservar el espesor y nivel originales. En pavimentos, se mejorará la base con adición de 5% de cemento y compactación al 100%, conforme a prueba AASHTO modificada.

Artículo 18. Cuando los trabajos señalados en las fracciones I, III, V, VI y VII del artículo 16 sean para beneficio de un lote, predio o unidad privativa, el solicitante deberá acreditar su interés jurídico. En los demás casos, deberán adjuntarse las autorizaciones requeridas por la normativa aplicable.

Artículo 19. No se autorizará a los particulares el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, o el área de una construcción;
- II. Para instalaciones de cualquier tipo que no sean parte de un servicio al público;
- III. Para conducir líquidos por su superficie;
- IV. Para depósito de basura y otros desechos, con excepción de cuando es para su recolección por el servicio de limpia municipal o concesionado, en cuyo caso, únicamente será por el tiempo necesario para su recolección;
- V. Para escalones o rampas para el acceso a predios particulares, que no cumplan con las normas de la Ley, de este Reglamento, de la Norma Técnica Estatal de Aceras o el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Juárez, Nuevo León;
- VI. Para instalar estructuras o soportes, o parte de anuncios que no cumplan con las disposiciones del Reglamento correspondiente, o construir instalaciones, elementos fijo o semifijo, que no cumpla con las restricciones de este Reglamento;
- VII. Para construir o instalar obstáculos fijos o semifijos como postes, puertas o cualquier otro elemento que modifique, limite o restrinja el libre tránsito tanto peatonal como vehicular; salvo las excepciones establecidas en este Reglamento como medidas de





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- protección en la realización de obras o construcciones. Dichos obstáculos fijos deberán instalarse dentro del espacio destinado a mobiliario y vegetación (franja o isleta) según lo estipulado en el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Juárez, Nuevo León; y
- VIII. Para instalaciones de cualquier tipo de cableado sobre postes de las empresas prestadoras de servicios en el Municipio que provocan una saturación y un impacto visual indeseable. Lo anterior no procederá cuando las condiciones físicas del lugar impidan los trabajos de canalización.

Artículo 20. Las autorizaciones para el uso, ocupación o aprovechamiento de las vías públicas o bienes de uso común serán siempre temporales, revocables y no generarán derechos reales o posesorios. En ningún caso podrán obstruir el tránsito libre y seguro, el acceso a predios colindantes, los servicios públicos instalados, rampas para personas con discapacidad ni los fines públicos asignados a dichos espacios. Estas autorizaciones no sustituyen la licencia de construcción.

Artículo 21. Toda persona que ocupe la vía pública con obras o instalaciones deberá retirarlas o reubicarlas por cuenta propia cuando la autoridad así lo requiera, mantener la zona segura y evitar accidentes o afectaciones al entorno. En los permisos otorgados se indicarán plazos para el retiro de obras, señalización y liberación del espacio, además del pago de derechos conforme a la Ley de Hacienda aplicable.

Artículo 22. En casos de fuerza mayor, las empresas concesionarias de servicios públicos podrán ejecutar obras de emergencia, notificando a la Secretaría dentro de los 3 - tres días hábiles posteriores al inicio de los trabajos y solicitando la autorización correspondiente. La autoridad municipal podrá retirar dichas instalaciones sin compensación económica, siendo el costo a cargo de la empresa responsable.

Artículo 23. La autoridad municipal correspondiente dictará las medidas administrativas necesarias para mantener, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinado a un servicio público, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la Ley, las demás leyes aplicables y este Reglamento.

Artículo 24. Quien ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas, de no hacerlo, aún y cuando se le haya legalmente requerido, la autoridad competente por sí, o por conducto de un tercero, procederá a retirarlas o demolerlas, con cargo al propietario o poseedor, sin perjuicio de que se le imponga la sanción pecuniaria correspondiente, tal como lo estipula el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Juárez, Nuevo León.

Artículo 25. Para todo lo relativo a la integración, funcionamiento, atribuciones y demás disposiciones aplicables a banquetas o aceras, deberá apegarse a lo establecido en el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Juárez, Nuevo León, el cual es de observancia obligatoria y complementaria al presente ordenamiento.

CAPÍTULO IV DE LAS INSTALACIONES PARA LAS CONDUCCIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA



Artículo 26. Las instalaciones subterráneas en las vías públicas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones.

Cuando se localicen en las aceras deberán distar por lo menos 50-cincuenta centímetros del alineamiento vial. La autoridad municipal correspondiente podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera.

Artículo 27. Para autorizar la construcción de instalaciones subterráneas, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud, anexando un plano que contenga la obra a realizarse y su ubicación autorizada por la persona moral correspondiente;
- II. Cuando se trate de instalaciones domiciliarias se solicitará el tarjetón del impuesto predial al corriente en sus pagos;
- III. Copia del recibo de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal que constate el pago de los derechos de la licencia correspondiente; y,
- IV. Fianza de la empresa constructora a favor de la Presidencia Municipal de Juárez por el importe que la propia Secretaría le fije, misma que deberá ser expedida por compañía afianzadora con oficinas en la localidad. Podrá en su defecto hacer depósito de garantía en la propia Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.

Artículo 28. Al autorizar la construcción de instalaciones subterráneas, el solicitante deberá realizar sondeos u otros métodos que permitan verificar la ubicación y profundidad de los servicios existentes para determinar la trayectoria de las instalaciones de servicios por ejecutar, presentando esta información a la Autoridad competente, quien fijará en cada caso la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones, además deberá cumplir con las disposiciones siguientes:

- I. En el caso de fugas o reparaciones de demostrada emergencia, las compañías o dependencias responsables podrán atenderlas de inmediato, aplicando lo dispuesto por el artículo 22 de este Reglamento;
- II. En el caso de que se abra una zanja sin la autorización o permiso previo, y que no se encuentren en los supuestos de la fracción anterior, la persona responsable que realiza los trabajos queda sujeta a que se le imponga como sanción una multa en los términos de este Reglamento, la reparación del daño estará a cargo de esta misma, estableciéndose, para este último caso, como responsable solidario a la compañía o dependencia ordenante;
- III. En el sitio de la obra se deberá tener un ejemplar de las autorizaciones y permisos municipales correspondientes, así como de los proyectos ejecutivos autorizados;
- IV. Para efecto de supervisión, el titular de la autorización o permiso, o las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares, que corresponda, deberán presentar a la Autoridad competente un aviso de terminación de obras; y, en su caso, aviso de demora o retraso de estas, replantando una nueva fecha de conclusión;
- V. En el caso de que la Autoridad competente al supervisar el tapado de las zanjas encuentre defectos, notificará tal situación de inmediato al titular de la autorización o permiso, o a las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- similares, que corresponda, quien tendrá el compromiso de hacer los trabajos de reparación en un lapso no mayor de 24hrs. - veinticuatro horas, contadas a partir de la notificación.
- VI. En caso de incumplimiento en el contenido del presente artículo, la Autoridad competente quedará en libertad de reparar los defectos con cargo de las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares; y,
 - VII. Para un mejor servicio a la ciudad, todos los generadores de zanjas en la vía pública elaborarán y proporcionarán a la Autoridad competente programas de rehabilitación previos.

Artículo 29. Cuando las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares realicen siete o más acometidas, ya sean largas o cortas, en una sola cuadra, la constructora responsable recarpeteará todo lo ancho y largo de la misma cuando la carpeta asfáltica no tenga una antigüedad mayor de 5 - cinco años, en caso contrario se autorizarán las acometidas que sean requeridas.

Quando las empresas prestadoras de servicios y compañías constructoras realicen trabajos de rotura de pavimento en calles con una antigüedad menor de cinco años, las empresas deberán recarpetear el ancho de un carril de 3.50 m - tres metros cincuenta centímetros por todo lo largo de la zanja de acuerdo con lo que establezca la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos de Nuevo León.

Artículo 30. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia máxima de treinta centímetros del borde de la guarnición y el punto más próximo del poste.

En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad municipal correspondiente el trazo de la guarnición.

Artículo 31. Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usa para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50 m - dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera. Las retenidas que ya existan y no se puedan sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un protector metálico de color vivo que permita identificarlo.

Artículo 32. Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por sus propietarios con una señal que apruebe la Autoridad competente. Deberán pintarse en colores contrastantes y rodearlos de un área de 50 - cincuenta centímetros con pavimento corrugado para su detección por los invidentes.

Artículo 33. Los propietarios de postes o instalaciones colocadas en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

Artículo 34. El Municipio podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de las compañías propietarias por razón de seguridad o porque se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera, en los términos establecidos en la Ley.

Si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, el Municipio lo ejecutará a costa de dicho propietario.

Queda prohibida la instalación de postes, soportes o instalaciones sobre aceras cuando estas generen obstrucción total o parcial a los accesos de algún predio, lote o unidad de propiedad privativa, debiendo ser colocados en el eje que marca la línea divisoria. En caso de incumplimiento, la reubicación de dichas instalaciones deberá efectuarse por cuenta y cargo exclusivo del responsable, sin perjuicio de las sanciones que pudieran aplicarse.

Quando con posteridad a la instalación de postes, soportes o instalaciones destinadas a la prestación de servicios, se modifique, reconfigure o subdivida la lotificación de un predio, la reubicación de dichas



instalaciones deberá ser realizada por las compañías prestadoras del servicio correspondientes, siendo los cargos asumidos por el propietario, poseedor o titular de los derechos sobre el predio afectado, sin perjuicio de las obligaciones técnicas y operativas que correspondan a la compañía prestadora del servicio conforme a la normatividad vigente.

CAPÍTULO V DEL ALINEAMIENTO VIAL Y LA NOMENCLATURA

Artículo 35. La Secretaría, en toda autorización de licencia de construcción o de obras de urbanización, o en los planos oficiales que contienen el proyecto arquitectónico de la construcción o edificación, o que contienen el proyecto ejecutivo de obras de urbanización, autorizados y firmados, se establecerá el alineamiento vial que corresponda a la vía pública que se encuentre frente al lote, predio o unidad de propiedad privativa en el cual se pretendan realizar las obras. El titular de dicha licencia o el propietario de los inmuebles deberá respetar el alineamiento que se le indique en dichos documentos.

Lo anterior también es aplicable a aquellas personas que se les haya otorgado alguna autorización para realizar cualquier obra o actividad en la vía pública.

El alineamiento vial contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que se establezcan en los planes de desarrollo urbano a que se refiere el artículo 50 de la Ley, el cual mantendrá su vigencia desde su expedición hasta que sea modificado o anulado por la autoridad competente en razón a los planes o programas que incidan en materia de vialidad o por nuevos proyectos viales.

Artículo 36. Los proyectos para edificaciones nuevas, las remodelaciones, ampliaciones y demás obras que se hagan deberán respetar la anchura de las vías públicas existentes o en su caso, del alineamiento de la vía pública futura, asentado en el Plan.

Cuando sea necesario realizar un trabajo, ya sea subterráneo o por encima de la vía pública u ocupar la misma, deberá cumplirse con lo que al respecto establece este Reglamento.

Para la construcción de las cercas o bardas será necesario respetar el alineamiento vial indicado por la Secretaría, así como obtener previamente la licencia de construcción.

Artículo 37. La denominación de la nomenclatura oficial deberá apegarse a lo estipulado en el Reglamento de Nomenclatura de Vías y Espacios Abiertos Públicos del Municipio de Juárez, Nuevo León.

Artículo 38. Corresponde a la Secretaría asignar el número oficial para cada predio, lote o unidad de propiedad privativa, al momento de solicitarse una licencia de construcción o de solicitarse la autorización de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal.

Se otorgará un número oficial único por cada predio, lote o unidad de propiedad privativa. En los casos que en un mismo predio existan varios departamentos, locales comerciales o unidades debidamente autorizadas, la identificación de cada una se realizará aplicando el mismo número oficial asignado al predio, seguido de una letra consecutiva que permita su individualización, de conformidad con la cantidad de unidades existentes. Lo anterior tiene por objeto garantizar una identificación administrativa ordenada y precisa de cada unidad que integre el predio analizado.

Artículo 39. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio, lote o unidad de propiedad privativa y deberá ser claramente legible a un mínimo de veinte metros de distancia.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

Artículo 40. La Secretaría podrá acordar el cambio de número oficial de cualquier predio, lote o unidad de propiedad privativa, lo cual se notificará a su propietario, quien estará obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le indique, permitiéndose conservar el número anterior hasta por un término de 60 - sesenta días naturales, contados a partir de que se le notifique del nuevo número oficial.

Quando exista error en el número asignado, o bien, que la numeración se encuentre desfasada con motivo de subdivisiones, fusiones o relotificaciones, la Secretaría, de oficio o a petición de parte, podrá acordar el cambio de número oficial de los inmuebles que se requieran corregir.

Artículo 41. La Secretaría podrá expedir un documento que consigne a solicitud del propietario, inquilino o poseedor, la constancia sobre el alineamiento vial o el número oficial. Dicha constancia tendrá una vigencia de 1- un año a partir del día siguiente de su fecha de expedición.

Si entre la expedición de las constancias que se encuentren vigentes y la presentación de la solicitud de licencia de construcción, se hubiere modificado el alineamiento, o los usos de suelo compatibles al predio, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

CAPÍTULO VI DE LAS RESTRICCIONES A LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 42. Los proyectos de edificación deberán sujetarse a lo establecido en el Plan vigente en materia de zonificación y restricciones urbanísticas. Se exceptúan aquellos casos en los que existan derechos adquiridos, derivados de autorizaciones o licencias previamente expedidas, en cuyo caso prevalecerán los lineamientos contenidos en dichas resoluciones.

Artículo 43. La Secretaría establecerá, en las licencias de construcción, de uso de suelo o de edificación, las restricciones aplicables al inmueble conforme a los lineamientos urbanísticos vigentes.

Los propietarios o poseedores de predios, lotes o unidades de propiedad privativa estarán obligados a observar y respetar dichas restricciones. Las medidas de mitigación que correspondan serán determinadas en los lineamientos generales, en la licencia de uso de suelo, en la de construcción y/o en el resolutivo de impacto urbano regional, según sea el caso.

Artículo 44. Para realizar cualquier tipo de intervención incluyendo construcción, demolición, remodelación o modificación en inmuebles que cuenten con valor histórico, artístico, arqueológico o cultural, o que se ubiquen dentro de una zona protegida con carácter de centro histórico, se deberá obtener previamente la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de la Comisión de Monumentos del Consejo para la Cultura y las Artes de Nuevo León, o de la Comisión que el Ayuntamiento del Municipio de Juárez señale como la encargada de resolver en esta materia.

Artículo 45. La Secretaría determinará zonas de protección en torno a instalaciones subterráneas como viaductos, pasos a desnivel u otras infraestructuras similares. Dentro de estas zonas, solo podrán ejecutarse obras como excavaciones, cimentaciones o demoliciones previa autorización de la Secretaría. En tales casos, la Secretaría señalará las medidas de protección y señalización necesarias para salvaguardar la integridad de los servicios. Los daños que se ocasionen serán responsabilidad de quien ejecute la obra, aun cuando cuente con licencia de construcción.

Artículo 46. Cuando el Plan modifique el trazo del derecho de vía de una vialidad y ello afecte el



alineamiento vial de un predio, lote o unidad de propiedad privativa, no podrá ejecutarse obra nueva ni ampliación alguna que invada, total o parcialmente, el nuevo derecho de vía, salvo que:

- I. El propietario manifieste expresamente que no solicitará indemnización por las obras o construcciones realizadas en dicha área, y
- II. La Secretaría otorgue una autorización por escrito para la ejecución de la obra.

En caso de presentarse la manifestación expresa de renuncia a la indemnización, la Secretaría solicitará de oficio al Instituto Registral y Catastral de Nuevo León que se realice la anotación marginal correspondiente en el título de propiedad, a fin de que dicha renuncia surta efectos ante futuros propietarios del inmueble.

CAPÍTULO VII DE LOS SUJETOS RESPONSABLES

Artículo 47. El propietario o poseedor con justo título de un predio, lote o unidad de propiedad privativa será el responsable por las acciones, omisiones y todas las circunstancias de responsabilidad y seguridad a que se refiere este reglamento cuando en su inmueble se efectúen o existan construcciones, edificaciones o cualquier obra.

Artículo 48. El propietario o poseedor de un inmueble estará obligado a contratar los servicios de un Director Responsable de Obra en cualquier proyecto que implique la construcción o edificación de más de 1000 – mil metros cuadrados de construcción, o en las que implique excavaciones o sótanos, estructuras de cimentación, cortes de terreno, o muros de contención con más de 4.00 - cuatro metros de profundidad o altura, respectivamente; y cuando se trate de obras, construcciones o edificaciones en zonas de riesgo, será obligatorio contar con un Director Responsable de Obra, independientemente del volumen de construcción que se pretenda realizar. En los demás casos, se deberá contar con el aval de un profesionista responsable, que deberá ser arquitecto o ingeniero civil.

Artículo 49. El propietario podrá contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, a los peritos corresponsables, que en su calidad de asesores técnicos serán auxiliares corresponsables, en sus respectivas ramas o especialidades, con el Director Responsable de Obra, titular del contrato de supervisión del proceso de realización de las obras, construcciones o edificaciones.

En los casos en que las construcciones impliquen la realización de sótanos, estructuras de cimentación, cortes de terreno, o muros de contención con más de 4.00- cuatro metros de profundidad o altura, respectivamente, así como en las obras que por su magnitud y complejidad tienen un riesgo mayor, o que se encuentre el nivel freático a una profundidad de 1.50 - un metro cincuenta centímetros o más, el propietario deberá contar con un mecanismo ágil que ampare cualquier daño que se ocasionara por el proceso de su construcción, mediante una fianza o seguro de responsabilidad civil contra terceros, con una suma asegurada mínimo del doble del valor catastral del inmueble en que se realizarán las construcciones, misma que deberá presentar como requisito para el otorgamiento de la licencia correspondiente.

La vigencia del seguro o fianza deberá ser por toda la vigencia de la licencia de construcción, incluyendo, en su caso, sus prórrogas, así como 18 - dieciocho meses posteriores a que informe de la terminación de las obras.

Artículo 50. El constructor de las obras y/o edificaciones, tiene las siguientes obligaciones:





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- I. Ejecutar la obra conforme al proyecto arquitectónico aprobado, la licencia de construcción o el proyecto ejecutivo autorizado, según corresponda, garantizando el cumplimiento de la Ley, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.
- II. Informar al Director Responsable de Obra y/o perito corresponsable sobre cualquier diferencia física en el terreno, colindancias o características del suelo distintas a las del proyecto aprobado, para que determinen el procedimiento a seguir.
- III. Cumplir las instrucciones del Director Responsable de Obra y peritos corresponsables sobre seguridad y salud en la obra, conforme a la NOM-031-STPS-2011 o norma vigente.
- IV. Solicitar por escrito autorización para cualquier cambio al proyecto ejecutivo, la cual deberá registrarse en la bitácora junto con los motivos.
- V. Contratar laboratorios certificados para las pruebas que exijan las Normas Oficiales Mexicanas, Normas Mexicanas o Normas Técnicas Complementarias, según aplique, para garantizar la calidad de materiales.
- VI. Colocar un letrero visible desde la vía pública, con la información señalada en el artículo 237, fracción XV, de la Ley.
- VII. Aplicar el Programa Interno y/o Manual de Procedimientos de Protección Civil para obras de construcción, remodelación o demolición, cuando corresponda.

El constructor será responsable de daños a la obra o a terceros por incumplimiento de estas obligaciones.

Artículo 51. Para ser Director Responsable de Obra se deberá acreditar título en ingeniería civil o arquitectura, presentando copia de la cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución reconocida por la Secretaría de Educación Pública, que lo acredite como especialista en estructuras, cálculos, construcción o estudios equivalentes.

El Director Responsable de Obra deberá contar con conocimientos sobre la Ley, este Reglamento, el Reglamento de Zonificación, Normas Oficiales Mexicanas (NOM), Normas Mexicanas (NMX), Normas Técnicas Complementarias y demás ordenamientos aplicables, incluyendo normativas ambientales. Su desconocimiento no lo exime del cumplimiento, y deberá poseer los conocimientos técnicos y prácticos necesarios para el proyecto sometido a autorización.

Será obligatoria la intervención de un Director Responsable de Obra en los casos que se indican en el artículo 355 de la Ley, los citados en el artículo 43, y cuando se trate de construcciones tipo 3, 4 y 5, referidas en este reglamento.

Artículo 52. Se entenderá que el Director Responsable de Obra asume su responsabilidad legal cuando:

- I. Suscriba la solicitud de licencia de construcción, el plano del proyecto arquitectónico, o la solicitud de terminación de obras;
- II. Tome a su cargo el cumplimiento normativo y la dirección de la ejecución de la obra, conforme a la Ley y este Reglamento;
- III. Suscriba dictámenes de estabilidad o seguridad estructural, Vistos Buenos de Seguridad y Operación, o cualquier otro documento legal relacionado con la obra o construcción.

Artículo 53. El Director Responsable de Obra también será responsable de dirigir y coordinar a los peritos corresponsables y asesores técnicos especializados necesarios para el desarrollo del proyecto.

Los planos, proyectos estructurales, de instalaciones, memorias de cálculo y estudios presentados para obtener la licencia deberán estar firmados por el Director Responsable de Obra y/o los peritos corresponsables cuando así lo exija este Reglamento.



Si el Director Responsable de Obra no está registrado en el Municipio, se notificará al solicitante para que realice el registro en un plazo máximo de 10 - diez días hábiles, suspendiéndose el plazo para resolver la solicitud hasta que se subsane esta omisión. De no realizarse el registro, la solicitud será resuelta negativamente por incumplimiento.

Artículo 54. Son obligaciones del Director Responsable de Obra:

- I. Cumplir con los requisitos del artículo 56 de este Reglamento.
- II. Dirigir y supervisar que el proyecto arquitectónico o ejecutivo, así como la ejecución de la obra, cumplan con la Ley, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.
- III. Registrar en la bitácora cualquier incumplimiento detectado y las instrucciones para su corrección.
- IV. Contar con peritos corresponsables en seguridad estructural, diseño urbano, arquitectónico, instalaciones y demás especialidades requeridas; supervisar y coordinar sus labores.
- V. Verificar que los peritos cumplan con sus obligaciones y normatividad, así como con las observaciones asentadas en la bitácora.
- VI. Ordenar el cumplimiento de las normas aplicables en la obra; si el propietario, poseedor o constructor no atiende, dejar constancia en la bitácora y notificar por escrito a la Secretaría, anexando copia de la nota.
- VII. Supervisar que se apliquen las medidas de seguridad e higiene según la normatividad vigente para proteger a trabajadores, terceros, propiedades colindantes y la vía pública.
- VIII. Mantener en la obra un libro de bitácora foliado y encuadernado, bajo resguardo del propietario o poseedor, quien podrá delegar la responsabilidad, sin eximirse; este libro deberá registrar:
 - a. Nombre y firma del propietario/poseedor, Director Responsable de Obra, peritos corresponsables y asesores;
 - b. Nombre o razón social del ejecutor de la obra;
 - c. Fechas de visita del Director Responsable y peritos;
 - d. Materiales empleados en elementos estructurales o de seguridad;
 - e. Procedimientos generales y control de calidad;
 - f. Aspectos relevantes de la ejecución;
 - g. Fecha de inicio de cada etapa;
 - h. Incidentes y accidentes;
 - i. Observaciones e instrucciones especiales;
 - j. Otros aspectos relevantes.
- IX. Entregar al propietario, al concluir la obra, planos actualizados, bitácora, memorias de cálculo, especificaciones, manuales de operación y mantenimiento de instalaciones riesgosas, planos autorizados y licencia de construcción.
- X. Conservar un juego de copias de los documentos hasta la finalización de su responsabilidad.
- XI. Verificar, junto con el perito corresponsable en instalaciones, las medidas contra incendios para emitir el Visto Bueno de Seguridad, revisando manuales de operación y mantenimiento.
- XII. Colocar un letrero visible desde la vía pública con la información establecida en el artículo 237, fracción XV, de la Ley.





- XIII. Cumplir con las demás obligaciones previstas en la Ley, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 55. El perito corresponsable es el profesional que auxilia a la Secretaría en la verificación del cumplimiento de la Ley, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

El perito corresponsable que suscriba documentos técnicos ante la Secretaría, para efectos de solicitud de licencias de construcción, adquiere responsabilidad solidaria con el solicitante de la licencia, con el Director Responsable de Obra y, en su caso, responsabilidad autónoma respecto de los aspectos técnicos que le competan, conforme al artículo 372, fracción I, de la Ley.

Artículo 56. Los profesionistas, para que puedan ser reconocidos como peritos corresponsables, deberán:

- I. Acreditar título profesional o estudios de especialidad afines a su función.
- II. Presentar copia de la cédula profesional, curriculum con experiencia en el área correspondiente y cartas de recomendación de clientes. Cuando el Perito no cuente con la cédula profesional correspondiente que acredite la especialización de que se trate, podrá presentar el diploma o la constancia que acrediten la realización de los estudios especiales de perfeccionamiento respectivos.
- III. Cumplir con cualquier otro requisito que determine la Autoridad Municipal.

En casos de extrema urgencia, los peritos auxiliares de la administración municipal podrán intervenir sin registro previo, debiendo regularizar su situación con posterioridad.

Artículo 57. Los peritos corresponsables para acreditar su especialidad deberán presentar su cédula profesional correspondiente a las siguientes profesiones:

- I. Para Seguridad Estructural. - Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, militar o afines a la materia;
- II. Para Diseño Urbano o Arquitectónico. - Profesionista o técnico con estudios o especialización en arquitectura, diseño urbano, arquitectónico, o afines a la materia;
- III. Para ingeniería o instalaciones. - Profesionista o técnico con estudios o especialización en ingeniería civil, mecánica, eléctrica, o afines a la materia;
- IV. Para Instalaciones especiales. - Profesionista con estudios o especialización en refrigeración, telecomunicaciones, acústica, o afines a la materia;
- V. Para Estudios de Movilidad o de impacto urbano regional. - Profesionista con estudios o especialización en ingeniería de tránsito, vías terrestres, o afines a la materia, para el primer caso; y para los estudios y manifestación del impacto urbano regional profesionista con estudios de arquitecto, ingeniero civil, urbanista, diseñador de asentamientos humanos u otros afines;
- VI. Para Estudios Ambientales. - Profesionista con estudios o especialización en materia ambiental;
- VII. Para Estudios Hidráulicos. - Profesionista con estudios o especialización en materia hidráulica;
- VIII. Para Estudios Geológicos. - Profesionista con estudios o especialización en materia de ciencias de la tierra o equivalente; y



- IX. Para Estudios de Mecánica de Suelos. - Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, militar, ciencias de la tierra, o afines a la materia.

Artículo 58. Se deberá presentar ante la Secretaría una carta responsiva firmada por los peritos corresponsables en los siguientes casos:

- I. El perito en seguridad estructural cuando:
 - a. Suscriba conjunta o indistintamente con el Director Responsable de Obra una solicitud de licencia de construcción o de obra terminada;
 - b. Suscriba los planos del proyecto estructural, la memoria de diseño o de cálculo de la cimentación y la estructura;
 - c. Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados;
 - d. Suscriba un dictamen técnico de estabilidad y de seguridad estructural de una edificación o instalación;
 - e. Suscriba una constancia de seguridad estructural; o
 - f. En cualquier otro caso en que suscriba un documento en el cual expresen su opinión o se refieran a la seguridad estructural de un edificio u obra.
- II. El perito en diseño urbano o arquitectónico, cuando:
 - a. Suscriba conjunta o indistintamente con el Director Responsable de Obra una solicitud de licencia de construcción o de fe de obra terminada;
 - b. Suscriba la memoria o los planos del proyecto urbanístico o ejecutivo de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o de terreno urbano, o proyecto arquitectónico de una construcción o edificación;
 - c. En cualquier otro caso en que suscriba un documento en el cual expresen su opinión o se refieran al diseño urbano o arquitectónico de un desarrollo, edificio u obra.
- III. El perito en instalaciones o en instalaciones especiales, cuando:
 - a. Suscriba conjunta o indistintamente con el Director Responsable de Obra una solicitud de licencia de construcción o de fe de obra terminada;
 - b. Suscriba la memoria de diseño y los planos del proyecto de instalaciones, o los procedimientos sobre la seguridad de las instalaciones en una obra, construcción o edificación; o suscriba la memoria y los planos del proyecto ejecutivo de la infraestructura urbana de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o de terreno urbano;
 - c. Suscriba conjunta o indistintamente con el Director Responsable de Obra el visto bueno de seguridad y operación; o
 - d. En cualquier otro caso en que suscriba un documento en el cual expresen su opinión o se refieran a uno o más de los sistemas de las instalaciones o instalaciones especiales de un edificio u obra.
- IV. El perito en estudios de movilidad o de impacto urbano regional, cuando:
 - a. Suscriba el estudio de movilidad;
 - b. Suscriba el o los estudios o manifestación del impacto urbano regional, conjunta o individualmente; o





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- c. En cualquier otro caso en que suscriba un documento en el cual expresen su opinión o se refieran al impacto urbano regional o al estudio de movilidad respecto de una nueva edificación, o una existente, o de un nuevo fraccionamiento, conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o de terreno urbano, desarrollo, proyecto u obra de los indicados en los artículos 191 y 198 de la Ley.
 - V. El perito en estudios de impacto ambiental, cuando:
 - a. Suscriba el estudio de impacto ambiental; o
 - b. En cualquier otro caso en que suscriba un documento en el cual exprese su opinión respecto al impacto ambiental de un nuevo fraccionamiento, conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o de terreno urbano, desarrollo, proyecto u obra.
 - VI. El perito en estudios hidrológicos o hidráulicos, cuando:
 - a. Suscriba el estudio de hidrología o hidráulico; o
 - b. Suscriba los planos de proyecto hidrológico, hidráulico o de drenaje pluvial o de manejo de agua pluvial, y la memoria de cálculo en su caso.
 - VII. El perito en estudios geológicos o geotécnicos, cuando:
 - a. Suscriba el estudio geológico, geofísico o geotécnico; y
 - VIII. El perito en estudios de mecánica de suelos, cuando:
 - a. Suscriba el estudio de mecánica de suelos, el cual deberá presentar los resultados de las pruebas realizadas por un laboratorio debidamente acreditado.
- Artículo 59.** Se exigirá responsiva de los peritos corresponsables en los siguientes casos:
- I. De los peritos en estructuras, para las obras que este Reglamento clasifica como de Tipo 3, 4 y 5;
 - II. De los peritos en diseño urbano y arquitectónico, para los siguientes casos:
 - a. Fraccionamientos, conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condómino horizontal o de terreno urbano o desarrollos de cualquier magnitud;
 - b. Conjuntos habitacionales, hospitales, clínicas, centros de salud, edificaciones para exposiciones, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos y de televisión, y espacios abiertos de uso público de cualquier magnitud y similares;
 - c. Las edificaciones ubicadas en zonas de monumentos históricos, artísticos y arqueológicos declarados por la Federación o consideradas como patrimonio histórico, artístico y arqueológico por las autoridades competentes del Estado de Nuevo León o del Municipio; y
 - d. El resto de las edificaciones que este Reglamento clasifica como de Tipo 2, 3, 4 y 5, o con capacidad para más de 100 - cien concurrentes en locales cerrados, o más de 1,000 - mil concurrentes en locales abiertos.
 - III. De los peritos en instalaciones para los siguientes casos:
 - a. Infraestructura para fraccionamientos conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condómino horizontal o de terreno urbano o desarrollos de cualquier magnitud, incluido diseño eléctrico, rasantes, agua y drenaje sanitario, gas, drenaje pluvial y otros servicios;



- b. En los conjuntos habitacionales verticales, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exposiciones, crematorios, aeropuertos, centrales telegráficas, telefónicas y de comunicaciones, estaciones de radio y televisión, estaciones repetidoras de comunicación celular y/o inalámbrica, estudios cinematográficos, industria pesada y mediana, plantas, estaciones y subestaciones eléctricas, estaciones de bombeo, cárcamos y bombas, circos y ferias de cualquier magnitud, estaciones de servicio para el expendio de combustibles y carburantes, estaciones de transferencia de basura, e instalaciones similares;
- c. El resto de las edificaciones que este Reglamento clasifica como de Tipo 3, Tipo 4 y Tipo 5; y
- d. En toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o escaleras o rampas electromecánicas, equipos contra incendios u otras instalaciones especiales.

Artículo 60. Para efecto del requerimiento de responsiva del Director Responsable de Obra y la intervención de los peritos corresponsables, las construcciones se clasifican según su magnitud en los siguientes tipos:

Artículo 60. Clasificación de las construcciones según su magnitud.		
Tipo	Descripción	Ejemplos
Tipo 1 (Ligera)	Riesgo mínimo	Banquetas, bardas ≤3 m
Tipo 2 (Mediana)	Riesgo moderado	Viviendas ≤2 niveles
Tipo 3 (Grande)	Afecta ≤50 personas	Edificios 2-4 niveles
Tipo 4 (Compleja)	Afecta >50 personas	Edificios ≥5 niveles
Tipo 5 (Especial)	Riesgo catastrófico	Estadios, presas, plantas industriales

Artículo 61. Los peritos corresponsables, en el ejercicio de sus funciones, tienen las siguientes obligaciones:

- I. Obligaciones Comunes a Todos los Peritos:
 - a. Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia de construcción, en los casos que el Reglamento y la normativa aplicable lo requieran (Artículo 61, fracciones II y III, y obras clasificadas como Tipo 3, 4 y 5, según corresponda a su especialidad).
 - b. Revisar, durante el proceso de la obra, los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios, que los procedimientos y materiales empleados correspondan a lo especificado y que se hayan cumplido las disposiciones establecidas por el presente Reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, normas técnicas propias de la materia, y demás que sean aplicables;
 - c. Notificar al Director Responsable de Obra, y asentarlo en la bitácora, cualquier irregularidad que pueda afectar la ejecución del proyecto o la seguridad estructural, según su ámbito de competencia. En caso de que no se requiera





Director Responsable de Obra, la notificación deberá hacerse directamente a la Secretaría.

- d. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, la Ley o demás legislación aplicable, en lo relativo a su especialidad.

II. Del perito en seguridad estructural:

- a. Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para la seguridad estructural, establecidos en este Reglamento, entregando los informes a la Secretaría;
- b. Vigilar y verificar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto estructural, sin afectar a las construcciones colindantes, y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, corresponden a los especificados y a las normas de calidad del proyecto. Tendrá especial cuidado en:

1. Revisar que la construcción de las instalaciones no afecte los elementos estructurales en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto;
2. Recopilar la información existente en obra (bitácora, obras inducidas, etc.);
3. Revisar los resultados o informes de la calidad de los materiales empleados en la obra; e
4. Inspeccionar las estructuras colindantes durante el proceso de construcción.

III. Del perito en diseño urbano y arquitectónico:

- a. Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas a:
 1. El Plan respectivo;
 2. Las condicionantes que se establezcan en la licencia de uso de suelo, en su caso;
 3. Los requerimientos de accesibilidad, habitabilidad, funcionamiento, higiene, servicio, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias contenidos en el presente Reglamento;
 4. La Ley, en su caso;
 5. Las Normas Oficiales Mexicanas, normas técnicas propias de la materia, y demás que sean aplicables; y
 6. Las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio urbano arquitectónico, tratándose de inmuebles, edificios o conjuntos catalogados como monumentos o ubicados en zonas patrimoniales, históricas o de conservación patrimonial.

IV. Del perito en instalaciones o en instalaciones especiales:

- a. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento y la Legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones, así como de la infraestructura de fraccionamientos en su caso;



- V. Del perito en estudios técnicos: Estudios de movilidad, impacto urbano regional, impacto ambiental, geológico o geotécnico, hidrológico o hidráulico y mecánica de suelos:
- Realizar los estudios de campo necesarios, suficientes e imparciales, que permitan concluir y recomendar las adecuaciones o medidas de mitigación necesarias, tanto al interior del proyecto como en su zona de influencia o de impacto;

Artículo 62. Los peritos corresponsables señalados en los artículos correspondientes de este Reglamento serán responsables, ante la Autoridad Municipal y ante la persona a quien presten sus servicios, de lo siguiente:

- Garantizar que la información contenida en los documentos técnicos presentados para su aprobación o revisión ante la autoridad sea veraz, cierta y fidedigna, sin incurrir en falsedad;
- Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia o permiso, cuando la obra así lo requiera;
- Formular conclusiones y observaciones con base en sus conocimientos, atendiendo a las características del proyecto, proponiendo la solución técnica y/o científica más adecuada;
- Verificar que la ejecución de la obra se ajuste a los proyectos, dictámenes o estudios aprobados; en caso contrario, informarlo de inmediato al Director Responsable de Obra o, en su defecto, a la autoridad competente, asentándolo en la bitácora de la obra;
- Desempeñarse con alto nivel de profesionalismo y conocimiento, vigilando que el proyecto, su ejecución, cálculos, especificaciones, materiales y demás elementos cumplan con lo dispuesto en la Ley, el Reglamento, las normas técnicas complementarias, el proyecto autorizado, las licencias correspondientes y los estudios dictaminados;
- Llevar bitácora de seguimiento del proyecto o la obra en edificaciones Tipo 3, 4 y 5, o en obras de urbanización;
- Verificar que el proyecto estructural y de cimentación incluya estudios de mecánica de suelos, geotecnia, estabilización de taludes y protección de colindancias, y que estos garanticen condiciones adecuadas de seguridad estructural y prevención de riesgos;
- Vigilar que la obra cumpla con lo autorizado en cuanto a habitabilidad, funcionamiento, higiene, servicios, confort ambiental, comunicación, prevención de riesgos, e integración urbana;
- Cuidar que las obras realizadas en zonas o inmuebles patrimoniales cumplan con las disposiciones legales de conservación de imagen y arquitectura;
- Asegurar que se utilicen los materiales especificados, con la calidad requerida, y que se respeten las condiciones establecidas por los distintos especialistas o contratistas involucrados;
- Ser responsable por cualquier infracción a las disposiciones legales, reglamentarias o condiciones impuestas en las licencias o autorizaciones correspondientes;
- En caso de suspensión de obra, deberá adoptar las medidas necesarias para evitar daños a terceros o afectaciones al entorno, en coordinación con el Director Responsable de Obra y/o el propietario, informando dicha situación a la Autoridad Municipal;
- Adoptar las medidas correctivas necesarias cuando, derivado de la suspensión de obra o su estado de avance, exista riesgo de daño a terceros o a bienes colindantes;





- XIV. Informar a la Dirección General de cualquier acción u omisión del propietario que pudiera constituir infracción a la normatividad aplicable; la omisión de esta notificación implicará responsabilidad solidaria respecto de las sanciones aplicables;
- XV. Prever, supervisar y ejecutar medidas de seguridad para proteger a trabajadores, terceros, predios colindantes y la vía pública;
- XVI. Colocar en lugar visible el letrero o tablero de obra con la información señalada en el artículo 237, fracción XV de la Ley;
- XVII. Entregar al propietario, al término de la obra, los planos actualizados, memorias de cálculo, licencias y autorizaciones, así como conservar un juego de copias de estos documentos;
- XVIII. Proporcionar al propietario o poseedor los manuales de operación y garantías requeridas para el funcionamiento adecuado de la edificación;
- XIX. Asegurar el cumplimiento de las disposiciones contra incendios establecidas en la licencia o autorización y en la normativa aplicable;
- XX. Notificar por escrito a la Secretaría y al propietario, cuando deje de prestar sus servicios como perito corresponsable, especificando las causas, la fecha, el expediente, el predio, y el estado de avance de la obra. Mientras no se haga dicha notificación, continuará siendo considerado legalmente responsable;
- XXI. Informar a la Secretaría, con al menos cinco días hábiles de anticipación, sobre la fecha prevista para el inicio de trabajos de cimentación, vaciado de losas o muros de contención;
- XXII. Mantener la obra limpia, ordenada, y evitar que los trabajadores habiten el inmueble durante la construcción;
- XXIII. Solicitar autorización a la Secretaría, junto con el propietario, para cualquier modificación al proyecto, absteniéndose de ejecutar cambios sin autorización expresa;
- XXIV. Atender en tiempo y forma todas las notificaciones o requerimientos de la autoridad, presentando la documentación o información solicitada dentro del plazo indicado;
- XXV. Responder solidariamente con el propietario en todo lo relativo a su especialidad;
- XXVI. Gestionar y obtener, en los casos que lo requiera este Reglamento, un seguro de responsabilidad civil, así como asegurar que los trabajadores estén inscritos ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS);
- XXVII. Permitir el acceso al inmueble al personal autorizado por la Dirección General, y vigilar que los ocupantes del predio cumplan con esta obligación;
- XXVIII. Facilitar a los ejecutores de la Dirección General el cumplimiento de las sanciones impuestas al propietario del inmueble;
- XXIX. Notificar la conclusión de los trabajos a la Secretaría, a fin de que se realice la verificación de la obra terminada o, en su caso, la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 63. Las funciones del Director Responsable de Obra y de los peritos corresponsables, en las obras y casos para los que hayan otorgado su responsiva, por cuanto, a su terminación, se sujetarán a lo siguiente:

- I. En aquellas obras para las que hayan dado su responsiva, terminará:
 - a. Al suscribir la constancia de obra terminada; y
 - b. Si ocurre cambio, suspensión, o retiro del Director Responsable de Obra o perito corresponsable antes de suscribir la constancia de obra terminada.

En este caso se deberá avisar por escrito a la Secretaría, por el propietario o poseedor del



inmueble en el que se realizan las obras y/o edificaciones o por el mismo Director Responsable de la Obra, que suspende o retira su responsiva, así como el avance de la obra hasta ese momento.

La Secretaría hará constar en un acuerdo esas y las demás circunstancias que se expongan en el aviso, y ordenará la interrupción inmediata de los trabajos, como medida cautelar de seguridad, en los términos de los artículos 367 y 368, fracción I, de la Ley, en los casos en que el Director Responsable de Obra no sea sustituido en forma inmediata, y no permitirá la reanudación, hasta en tanto no se designe nuevo Director Responsable de Obra, debidamente registrado ante la Secretaría.

- II. En los casos en que, conforme a la Ley, no se requiera de un Director Responsable de Obra, pero si se requiere de peritos corresponsables en materia de seguridad estructural, y ocurre cambio, suspensión, o retiro de ese perito, que intervienen en la obra, se procederá en los mismos términos que se indican en párrafo anterior;
- III. El término de las funciones no los exime de las responsabilidades civiles, penales, administrativas y de cualquier otra índole que pudiera derivarse de su intervención en la obra; y
- IV. La responsabilidad de carácter administrativa terminará en 5-cinco años, contados a partir de:
 - a. Que se reciba y acuerde de conformidad por la Secretaría el aviso de terminación de obra o la recepción de los trabajos de las obras de urbanización, firmado por el propietario o poseedor, el constructor y por el Director Responsable de Obra;
 - b. Que se reciba y acuerde de conformidad el aviso al que se refiere la fracción I, inciso b), de este artículo. En estos casos responderá por las obras que hasta en esa fecha se hayan realizado bajo su supervisión; o cuando se modifique la obra o su utilización, en los que la responsabilidad concluirá en ese momento;
 - c. La fecha en que se expida la autorización de uso y ocupación de la edificación, cuando se solicite la licencia de uso de edificación en forma independiente de la licencia de construcción;
 - d. Que se presente el aviso de suspensión de obras a la Secretaría, caso en el cual responderá por las construcciones u obras realizadas hasta ese momento, incluyendo las medidas de seguridad que se hayan tomado o aplicado para la respectiva obra, en su caso.

Artículo 64. La Secretaría fomentará el establecimiento de un registro oficial de los Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsables, para llevar el control de su participación en obras, edificaciones o proyectos, y para exigir, en su caso, las responsabilidades que deriven del ejercicio de sus funciones, incluyendo la imposición de sanciones correspondientes. Este registro será obligatorio también para obras relacionadas con la instalación de anuncios, conforme a la normatividad aplicable. La Secretaría integrará una relación de las licencias y obras en que haya intervenido cada profesional registrado.

El procedimiento de registro será el siguiente:

- I. El interesado deberá presentar solicitud por escrito, bajo protesta de decir verdad, señalando su nombre completo, nacionalidad, domicilio particular y convencional, teléfono y correo electrónico, indicando las materias en las que solicita su registro, y acompañando:
 - a. Copia de cédula profesional;





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- b. Copia del título oficial o certificado profesional, o certificado de su especialidad en arquitectura, ingeniería civil o carreras afines;
 - c. Copia de identificación oficial;
 - d. Copia del comprobante de domicilio;
 - e. Documentos que acrediten experiencia en su especialidad, indicando los datos generales de las obras, su ubicación, el propietario del inmueble y la fecha de realización;
 - f. Cartas de recomendación (3-tres) de los clientes o propietarios avalando su trabajo profesional;
 - g. No haber sido suspendido el ejercicio de su profesión;
 - h. Observar el pago de derechos para el alta en el padrón municipal; y
 - i. Otros que la Secretaría considere necesarios de incluir en la solicitud;
- II. El solicitante deberá manifestar la aceptación de las responsabilidades derivadas de los servicios profesionales que presta a sus clientes, así como de las leyes, reglamentos y demás disposiciones generales que debe cumplir en el ejercicio de sus servicios. Si es extranjero, deberá acreditar su estancia en el país y estar autorizado para ejercer su profesión;
- III. Acreditar ante la Secretaría que conoce el contenido de las leyes aplicables a la materia, principalmente la Ley, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento, la Ley de Protección Civil del Estado, la Ley de Prevención Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado, este Reglamento, el Plan, y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables a la materia, actividad u obra por las que pretende responder. La Secretaría establecerá la forma mediante la cual los peritos acrediten tener el conocimiento de los ordenamientos legales y reglamentarios antes citados;
- IV. Los profesionistas deberán contar y acreditar que tiene mínimo 5 - cinco años en el ejercicio profesional en la construcción de obras a que se refiere la Ley o el Reglamento en el ejercicio de su especialidad, este lapso puede ser continuo o alternado;
- V. Manifestar por escrito, bajo protesta de decir verdad, que no ha sido privado, por sentencia jurisdiccional firme, del ejercicio de su profesión; y
- VI. Continuar capacitándose y actualizándose en el área de su disciplina y en el contenido de las disposiciones de los ordenamientos legales a que se refiere la Fracción III de este artículo.

Una vez acreditados los requisitos, la Secretaría emitirá constancia de inscripción, asignando número de registro. En caso de incumplimiento de alguno de los requisitos previamente señalados, se negará el registro.

Las notificaciones se realizarán en el domicilio señalado por el solicitante o mediante correo electrónico, tratándose de requerimientos de información, documentos o aclaraciones.

Los Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsables podrán firmar documentos técnicos y legales que respalden proyectos, obras, edificaciones o urbanizaciones ante la Secretaría, siempre que cuenten con registro vigente y no hayan sido suspendidos por resolución judicial.

Los Directores Responsables de Obra y los peritos corresponsables, que intervengan en los actos o trámites establecidos en la Ley, en este Reglamento, o en el Programa (o Plan), mediante su aval o firma, además de ser responsables solidariamente con el propietario del lote, predio o unidad de



propiedad privativa o de la construcción o desarrollador del proyecto, en los términos de la Ley, también responderán conforme lo dispongan la legislación civil y penal, y originarán, como consecuencia, la aplicación de las sanciones correspondientes y, en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, con independencia de las demás acciones que puedan efectuarse conforme lo indica el artículo 358 de la Ley.

CAPÍTULO VIII DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 65. Los propietarios, constructores y responsables de obra deberán asegurar que la ejecución se realice con técnicas constructivas adecuadas, empleando materiales con la resistencia y calidad necesarias, conforme a su función. Asimismo, deberán adoptar medidas de seguridad para proteger la vida e integridad de trabajadores y terceros, evitando cualquier daño directo o indirecto. El cumplimiento de lo anterior deberá apegarse a la Ley, este Reglamento, Normas Oficiales Mexicanas, Normas Mexicanas u otras disposiciones aplicables.

Artículo 66. Durante la ejecución de la obra, se deberá contar en sitio con copia de la licencia de construcción y planos arquitectónicos o ejecutivos autorizados. Para construcciones Tipo 3, 4, 5 y obras de urbanización, también se requerirá un libro de bitácora a cargo del Director Responsable de Obra o perito corresponsable.

Artículo 67. Antes de iniciar la obra, deberá verificarse el trazo del alineamiento conforme a la constancia de alineamiento vial y número oficial, así como las medidas del polígono del predio. En caso de diferencias con los planos, estas deberán documentarse mediante bitácora o planos ajustados y certificarse por el Director Responsable de Obra, siempre que no comprometan la seguridad estructural ni la separación reglamentaria entre edificaciones.

Artículo 68. El propietario o titular de la licencia y el Director Responsable de Obra serán responsables de la correcta ejecución, operación y mantenimiento de la obra en materia de seguridad e higiene. En obras de urbanización ya entregadas a la autoridad, la dependencia receptora asumirá dichas responsabilidades.

Artículo 69. Durante la ejecución de la obra deberán tomarse medidas para no alterar la estabilidad ni el funcionamiento de las construcciones o instalaciones colindantes o de la vía pública.

Artículo 70. Deben observarse las disposiciones de la NOM-031-STPS-2011, el Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo, la Ley Estatal de Protección Civil, y los reglamentos municipales. Se deberán prever:

- I. Equipos contra incendios accesibles y señalizados.
- II. Protección contra riesgos por altura, mediante redes, arneses, barandales, etc.
- III. Acceso restringido a zonas de alto riesgo.
- IV. Uso obligatorio de equipo de protección personal.
- V. Servicios provisionales de agua potable, sanitarios, botiquín de primeros auxilios y directorio que contenga los números telefónicos de los servicios de urgencias.

Artículo 71. Los residuos, excavaciones u otros obstáculos deberán estar señalizados y protegidos conforme a la NOM-086-SCT, la NAE-EM-SDS-002 o su equivalente que se encuentre vigente, y permitir





su percepción por personas con discapacidad.

Artículo 72. Se prohíbe ocupar banquetas, calles o bienes de dominio público sin autorización. Se permitirá el uso temporal de banquetas por hasta 24 horas, sin invadir el arroyo vehicular ni obstaculizar el paso peatonal. Está prohibido preparar mezcla directamente sobre la vía pública; ésta debe realizarse en depósitos adecuados, con protección a la superficie.

Artículo 73. Queda prohibido depositar materiales en predios de terceros sin autorización escrita del propietario y de la Secretaría. En caso de infracción, se deberá retirar el material, reparar los daños y pagar la multa correspondiente.

Artículo 74. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse dentro del horario reglamentario y preferentemente dentro del predio, sin afectar la vía pública. El uso de maquinaria sobre la vía requiere autorización previa.

Artículo 75. Los equipos eléctricos provisionales deben cumplir con las NOM aplicables. Las obras provisionales (tribunas, cercos, pasos temporales, cimbras) deben diseñarse con seguridad y estabilidad. Si serán ocupadas por personas, deben someterse a pruebas de carga previas.

Artículo 76. En caso de suspensión de las obras por más de 25- veinticinco días naturales, se deberá notificar a la Secretaría y autoridades de protección civil, limitar el acceso mediante bardas o cercas, y clausurar vanos para evitar ingreso no autorizado. En caso de condiciones de riesgo, se requerirá acatar las disposiciones emitidas por protección civil.

Artículo 77. Para las obras en proceso o suspendidas, se deberán de realizar las acciones necesarias para mantener el acceso controlado al sitio, mediante el señalamiento adecuado a base de barreras o tapiales, los cuales, de acuerdo con su tipo, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- I. **De barrera:** cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "Precaución". Se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos, en caso necesario, se solicitará a la autoridad municipal competente su traslado provisional a otro lugar;
- II. **De marquesina:** cuando los trabajos se ejecuten a más de 5.00 m - cinco metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de 5.00 m - cinco metros;
- III. **Fijos:** en las obras que se ejecuten en un lote, unidad de propiedad privativa o predio a una distancia menor de 10.00 m – diez metros de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente o frentes de la misma. Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de 2.40 m – dos metros cuarenta centímetros; deben estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de 50cm – cincuenta centímetros sobre la banqueta; previa solicitud a la autoridad competente en materia de servicios públicos y protección civil se podrá conceder mayor superficie de



ocupación de banquetas; siempre y cuando no se impida el paso de peatones incluyendo a personas con discapacidad;

- IV. **De paso cubierto:** en obras cuya altura sea mayor de 10.00 m – diez metros y en aquellas en que la invasión de banqueta lo amerite, la autoridad competente en materia de protección civil podrá exigir la colocación de un tapial de paso cubierto, además del tapial de barrera. Tendrá, cuando menos, una altura de 2.40 m - dos metros cuarenta centímetros y una anchura libre de 1.20 m – un metro veinte centímetros. Sobre el tapial en el primer nivel, se podrá instalar de manera temporal una oficina de obra o depósito de materiales, y
- V. **En casos especiales:** el Director Responsable de Obra podrá solicitar a la autoridad competente en materia de protección civil la colocación, en su caso, de tapiales diferentes a los especificados en este artículo; sin perjuicio de la citada autoridad pueda exigir la colocación de tapiales diferentes.

Ningún elemento de los tapiales quedará a menos de 50cm – cincuenta centímetros de la vertical sobre la guarnición de la banqueta.

Artículo 78. Los elementos estructurales en ambientes agresivos deberán estar fabricados o recubiertos con materiales adecuados y recibir mantenimiento preventivo. Los paramentos exteriores deberán protegerse contra humedad e intemperie.

Artículo 79. Las nuevas construcciones deberán cumplir con las distancias mínimas a colindancias. Cuando se construya al límite de propiedad, se deberán colocar tapajuntas que impidan filtraciones o acumulación de residuos. Esta obligación será del propietario del inmueble nuevo.

Artículo 80. Cuando se requiera registrar asentamientos, deberán colocarse bancos de nivel alejados de la estructura, y realizar nivelaciones periódicas, incluyendo edificaciones colindantes. Esta obligación deberá constar en planos de cimentación.

Artículo 81. Para construcciones Tipo 4, 5, o aquellas con riesgos potenciales, se deberá contar con seguro de responsabilidad civil con vigencia durante la licencia de construcción y 18 meses posteriores a la conclusión de obra.

Artículo 82. Se permite la autoconstrucción o técnicas progresivas, siempre que se cuente con supervisión técnica en obras que representen riesgo para los ocupantes o colindantes.

CAPÍTULO IX DE LOS MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 83. Los materiales empleados en la construcción deben ajustarse a las siguientes disposiciones:

- I. La resistencia, calidad y características de los materiales serán las señaladas en los proyectos arquitectónicos o constructivos autorizados, cumpliendo con las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento, así como con las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) o Normas Mexicanas (NMX) aplicables;
- II. Cuando se proyecte utilizar materiales nuevos carentes de normativa, el Director Responsable de Obra solicitará autorización previa a la Secretaría, presentando los resultados de las pruebas de verificación de calidad.





Los procedimientos constructivos empleados deberán garantizar que el comportamiento estructural coincida con lo especificado en el diseño.

Artículo 84. El almacenamiento de materiales de construcción se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. Preferentemente se realizará en el inmueble donde se ejecuten las obras, evitando su deterioro o la intrusión de materiales extraños;
- II. Podrá autorizarse su almacenamiento en lotes colindantes o cercanos, previa autorización por escrito del propietario, excepto para escombros o tierra excedente, los cuales únicamente podrán depositarse en los lugares autorizados por la autoridad competente;
- III. El Director Responsable de Obra, el perito corresponsable o el constructor solicitarán a la autoridad estatal competente la relación de sitios autorizados para depósito de escombros.

Artículo 85. Corresponde al Director Responsable de Obra, o en su caso al perito corresponsable en estructuras, vigilar el cumplimiento de este Reglamento, las Normas Técnicas Complementarias y lo especificado en el proyecto, en los siguientes aspectos:

- I. Propiedades mecánicas de los materiales;
- II. Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos;
- III. Nivel y alineamiento de los elementos estructurales, y
- IV. Cargas muertas y vivas en la estructura, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales durante la ejecución de la obra.

El concreto que se vierta en una obra deberá cumplir con la norma técnica correspondiente, tomándose las medidas de viabilidad y seguridad necesarias para la correcta y segura ejecución de trabajo, para lo cual, se deberá dar aviso a la autoridad de tránsito, para que prevea e instale el operativo necesario. Los materiales de acero y sus procesos de unión mediante soldadura u otros métodos se ajustarán a las normas de calidad correspondientes, sometiéndose a pruebas radiográficas cuando así se requiera.

Artículo 86. Queda estrictamente prohibido el uso de andamios metálicos como soporte de encofrados o cimbras, permitiéndose únicamente cimbras metálicas diseñadas para tal fin.

Cuando se instalen cimbras sobre losas existentes, se colocarán elementos de repartición de carga y apuntalamiento en el nivel inferior.

Los nuevos procedimientos constructivos requerirán autorización previa de la Secretaría, para lo cual el Director Responsable de Obra o el perito corresponsable presentarán una justificación técnica que incluya estudios y pruebas de idoneidad.

Artículo 87. Para las construcciones Tipo 3, 4 y 5 se realizarán las pruebas de calidad de materiales que establezcan las normas oficiales y las Normas Técnicas Complementarias. La Secretaría podrá exigir muestreos y pruebas adicionales, incluso en obras terminadas, cuando existan dudas fundadas.

El muestreo se efectuará mediante métodos estadísticos que garanticen su representatividad, a cargo de laboratorios reconocidos. La Secretaría mantendrá un registro de los laboratorios autorizados.

El Director Responsable de Obra deberá conservar el registro completo de las pruebas hasta la conclusión de su responsabilidad legal.

El agua utilizada para mezclar el concreto deberá ser preferentemente agua tratada no potable y estar libre de aceites, ácidos, álcalis, sales, materiales orgánicos u otras sustancias que puedan afectar la calidad del concreto o el refuerzo.



Los cilindros de prueba de mortero con agua mezclado no potable deben tener 7 - siete días y 28 - veintiocho días, y una resistencia de por lo menos 90% - noventa por ciento de la resistencia de especímenes similares hechos con agua potable. La comparación de las pruebas de esfuerzo se debe hacer en morteros idénticos excepto por el agua con que se mezclen, preparados y probados de acuerdo con las normas específicas técnicas aplicables.

El concreto en las edificaciones, cuando esté expuesto o el suelo contenga sulfatos, deberá tener una resistencia a dicho material. En estos casos no deberá usarse el clorhidrato de calcio como aditivo. La calidad del concreto también debe ser suficiente para soportar la corrosión o los efectos del intemperismo, así como los de sales y aguas salubres.

Artículo 88. Los elementos estructurales que se encuentren en ambiente corrosivo o sujetos a la acción de agentes físicos, químicos o biológicos que puedan hacer disminuir su resistencia, deben cumplir con lo dispuesto por el artículo 68 de este Reglamento.

En los muros exteriores deberá impedirse el paso de humedad, y el mortero de las juntas deberá resistir el intemperismo. Los elementos sobrepuestos que funcionen como fachadas deberán fijarse con anclas o adhesivos adecuados, considerando los movimientos estructurales previsibles y evitando filtraciones.

Los aplanados de mortero se aplicarán sobre superficies rugosas o repelladas, previamente humedecidas. Si su espesor supera los tres centímetros, deberán contar con dispositivos de anclaje que aseguren su estabilidad; en estructuras metálicas, se deberá garantizar el trabajo conjunto mediante malla metálica o metal desplegado.

Los vidrios y cristales deberán instalarse considerando movimientos estructurales y contracciones térmicas, asegurando su fijación. Para piezas mayores a 1.50 m² – un metro cincuenta centímetros cuadrados, deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad.

Las ventanas, tragaluces, cancelas, fachadas integrales y otros elementos de fachada deberán resistir las cargas ocasionadas por ráfagas de viento, según lo que establecen las normas técnicas para estos elementos. La Secretaría podrá exigir pruebas de resistencia adicional en caso de duda.

CAPÍTULO X

DE LAS EXCAVACIONES, CORTES DE TERRENO Y TALUDES

Artículo 89. Toda excavación, corte de terreno o formación de taludes deberá ejecutarse conforme a las Normas Técnicas Complementarias aplicables, sustentadas en estudios geotécnicos, geológicos, hidrológicos y estructurales. Dichas acciones deberán garantizar la seguridad de personas, bienes, edificaciones colindantes, infraestructura urbana y el entorno natural. Durante la ejecución de excavaciones y cortes, deberán observarse las siguientes disposiciones:

- I. Se deberá garantizar la estabilización de taludes y la protección de cimentaciones colindantes mediante apuntalamientos o elementos de contención.
- II. Se deberá presentar un estudio de mecánica de suelos que incluya el procedimiento constructivo, medidas de seguridad, gestión del material extraído y, en su caso, la solución estructural del sistema de retención.
- III. En los planos se indicará la necesidad de monitoreo de asentamientos, nivelaciones periódicas y deformaciones.
- IV. En caso de interrupción de excavaciones, se deberán estabilizar y proteger de intemperismo.
- V. Las excavaciones deberán estar protegidas perimetralmente con barreras y señalización, prohibiéndose el acceso a personas ajenas a la obra.





- VI. En excavaciones profundas (mayores a 3.50 m), deberá presentarse un proyecto de estabilidad de taludes firmado por especialista en geotecnia.
- VII. Se deberán prever medidas de mitigación por lluvia, intemperismo y riesgo hidrológico.

Artículo 90. Para realizar excavaciones o cortes de terreno, incluso sin edificación, se deberá tramitar la licencia de construcción correspondiente. Para ello, el solicitante deberá:

- I. Presentar plano topográfico con identificación y características del arbolado.
- II. Incluir carta responsiva y cédula profesional del perito en geotecnia y especialistas responsables.
- III. Adjuntar, en su caso, dictamen de mecánica de suelos, estudio geológico, e hidrológico.
- IV. Especificar el destino del producto de excavación.
- V. Informar a la autoridad municipal si se pretende utilizar explosivos, anexando las autorizaciones respectivas.

Artículo 91. El procedimiento constructivo para excavaciones podrá realizarse mediante:

- I. Herramienta manual (pico, pala, etc.).
- II. Maquinaria especializada.
- III. Explosivos (previa autorización de la SEDENA y la Secretaría).
- IV. Rompedoras eléctricas o neumáticas.
- V. Ripper con tractor de orugas.
- VI. Combinaciones de los anteriores.

En todos los casos, deberá evitarse la afectación a propiedades colindantes, infraestructuras existentes o molestias a terceros.

Artículo 92. Los ángulos máximos permitidos para taludes dependerán del tipo de suelo, conforme a los lineamientos técnicos y con un factor mínimo de seguridad de 1.5 en estado crítico.

Para taludes:

- I. Menores a 3.50 m, se deberá presentar un proyecto de estabilidad de taludes por especialista en geotecnia.
- II. Mayores a 3.50 m, se requerirá un estudio geotécnico detallado, con memoria de cálculo, plano de detalles, procedimiento constructivo, y análisis de estabilidad con saturación, incluyendo la justificación del sistema de retención si el talud no cumple con el FS mínimo.

Artículo 93. Los taludes permitidos en lotes, unidades de propiedad privativa o predios son aquellos que cumplan con los lineamientos que se indican en la siguiente tabla:

Artículo 93. Lineamientos para taludes.		
Suelo según tipo de material	Ángulo de talud máximo permitido	Consideraciones.
Arcillas y limos	10°	Lo estipulado por la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes.
Arenas	25°	Lo estipulado por la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes.



Gravas	30°	Lo estipulado por la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes.
Mezclas de grava y arcilla	35°	Incluye materiales con cementación baja.
Mezclas de boleto, grava, arena y arcilla	40°	Incluye materiales con cementación baja.
Rocas con discontinuidades	a	Se toma el ángulo del plano de discontinuidad o de la cuña crítica.
Rocas arcillosas masivas	45°	Estratos mayores de 1.0 - un metro.
Rocas calcáreas fracturadas	a o b	Se toma el menor.
Rocas alteradas y fracturadas	45° o b	Se toma el menor.

a= Ángulo de la discontinuidad crítica en el talud resultante del análisis de estereográfico de las discontinuidades de la roca.

b= Ángulo inclinación seguro resultante del análisis cuantitativo de estabilidad de taludes con factor de seguridad mínimo de 1.5.

Para cualquier tipo de suelo arriba mencionado, se pueden considerar cortes con inclinaciones mayores, siempre y cuando se cuente con la información de estudio de parámetros de resistencia del terreno que permitan al experto en geotecnia definir taludes adecuados y con un factor de seguridad aceptable.

La excavación o conformación de taludes debe en todo momento tomar en cuenta las consideraciones de protección emanadas del estudio correspondiente contra intemperismo, socavación y erosión de acuerdo con las características del proyecto y del terreno.

Artículo 94. En pendientes entre 30% y 45%, la estabilidad estructural se sujetará a:

- I. Cimentación calculada por perito estructural.
- II. Protección del estrato de soporte.
- III. Garantizar estabilidad sin daños a terceros ni infraestructura.
- IV. Aplicación integral de estudios geotécnicos, geológicos e hidrológicos.
- V. Implementación de medidas propuestas por dichos estudios.

Artículo 95. Todo muro de contención deberá:

- I. Ser diseñado por especialista considerando empujes del suelo, agua y sobrecargas.
- II. Incorporar drenes y vertederos si no tiene función hidráulica.
- III. Prevenir riesgos de deslave o acumulación hidráulica.
- IV. No obstruir el paso del agua hacia predios inferiores; en caso de daños, el responsable será el propietario del muro.

Si los cortes generan taludes, su diseño deberá considerar cargas impuestas por construcciones vecinas y podrá utilizar bermas como medida temporal o definitiva, con estabilidad garantizada mediante estudios técnicos.

Artículo 96. El uso de explosivos en excavaciones queda condicionado a la autorización y cumplimiento de los ordenamientos que señale la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene la autoridad competente en materia de protección civil o la Secretaría, y a lo previsto en este Reglamento. No se autorizará el uso de explosivos para excavaciones o cortes de terreno





en lotes, unidades de propiedad privativa, predios ubicados en la zona urbana del Municipio; en los demás predios que por sus características se pretenda el uso de explosivos, el propietario del mismo o solicitante de la licencia de construcción deberá acompañar la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional a la solicitud y la justificación técnica y dictamen de perito en el uso de explosivos.

El propietario del predio en el que se pretendan hacer uso de explosivos, previamente a su uso, deberá informar de esa circunstancia a la Dirección de Protección Civil y Bomberos o a la autoridad municipal que realice esas funciones, que hará uso de explosivos en el proceso constructivo, para que esa Autoridad tome las medidas de precaución correspondientes.

Artículo 97. Durante el proceso de excavación, en caso de encontrarse restos arqueológicos o fósiles, se deberán suspender de inmediato las obras en la zona afectada, notificar a la Secretaría y esperar instrucciones de la autoridad estatal o federal correspondiente.

Artículo 98. Durante todo el proceso constructivo se deberá contar con supervisión permanente de especialistas en geotecnia, dar seguimiento al proyecto de estabilidad o al estudio geotécnico, y mantener en resguardo técnico todos los documentos, sin que ello implique responsabilidad para la autoridad sobre su contenido. Cualquier afectación a terceros será responsabilidad del propietario del predio.

Artículo 99. Cuando existan formaciones rocosas, deberá verificarse la continuidad de la masa hasta una profundidad mínima de 3.00 m por debajo del corte, así como sus discontinuidades, mediante mediciones geológicas y análisis estereográfico en relación con el talud proyectado.

El riesgo de falla o deslizamiento debe evaluarse cuantitativamente, asegurando un factor de seguridad mayor a 1.5. Si se identifica riesgo, los taludes deberán estabilizarse con obras de retención, conforme al dictamen de los peritos responsables.

La excavación deberá supervisarse para realizar ajustes en la estabilización si es necesario, considerando también la temporada de lluvias y las condiciones meteorológicas previstas.

Artículo 100. Cuando se requieran muros de contención mayores a 3.50 m - tres metros, cincuenta centímetros, estos deberán ser escalonados dentro del predio o contar con sistemas estructurales que protejan los taludes durante su ejecución. En caso de colindancia con edificaciones, se presentará el procedimiento constructivo detallado, definido por especialistas en la materia.

Artículo 101. Todo trabajo de excavación, corte o formación de taludes deberá responder a criterios técnicos responsables y estudios multidisciplinarios que salvaguarden a las personas, las construcciones y el entorno.

CAPÍTULO XI DE LAS DEMOLICIONES

Artículo 102. Para ejecutar la demolición de edificaciones, bardas o cualquier construcción con una superficie mayor a 60.00 m² o volumen superior a 15.00 m³, se deberá obtener previamente la licencia correspondiente ante la Secretaría, acompañada de la responsiva de un Director Responsable de Obra o un perito corresponsable en seguridad estructural. Las obras deberán ejecutarse sin afectar la estabilidad de las construcciones colindantes ni la infraestructura de servicios públicos, siendo responsables solidarios de cualquier daño el titular de la licencia, el perito corresponsable o quien haya ordenado los trabajos en caso de carecer de licencia. La reclamación de daños se tramitará ante la autoridad judicial correspondiente.



La solicitud deberá incluir:

- I. Descripción de las obras de demolición, estado actual de la edificación, procedimientos y plan detallado de ejecución por etapas;
- II. Manifestación del destino final de escombros y condiciones finales del predio; y
- III. Consentimiento escrito de los copropietarios, en su caso.

Los trabajos de demolición se harán en días y horas hábiles, es decir, en las horas que se indican en el artículo 201 de este Reglamento. La Secretaría podrá fijar un horario especial para el uso de ese equipo o para los trabajos, debiendo solicitarse previamente la autorización de un horario especial, presentando además el consentimiento por escrito de los vecinos colindantes.

Artículo 103. Todas las demoliciones en los casos a que se refiere el artículo anterior o las que impliquen una superficie mayor de 15.00-quince metros cúbicos, requieren de la responsiva de un Director Responsable de Obra o de perito corresponsable en seguridad estructural.

El procedimiento de demolición será propuesto por el Director Responsable de Obra, o el perito corresponsable en seguridad estructural, a falta del primero.

Previo al inicio de la demolición, durante su ejecución y posterior a ella, se deben proveer todas las medidas de seguridad que determine el Director Responsable de Obra, o el perito corresponsable en seguridad estructural.

Artículo 104. En las obras de demolición o remodelación de fachadas adyacentes a una vía pública se deberán tomar las acciones necesarias para proteger a los peatones y a los vehículos de lesiones o daños, respectivamente, mediante la instalación de acordonamientos, tapiales, puntales, cercados, barandales, pasajes o andadores, o cualquier otro elemento de protección para las personas, de las colindancias y de la vía pública. El material y equipo necesario para el trabajo de remodelación o demoliciones no deberá ser colocado o almacenado en la vía pública, ni obstruir hidrantes, registros de servicios, alarmas de policía, centros de cargas, tomas de agua, drenaje sanitario o pluvial. Se deberá proteger dichos elementos para evitar que resulten dañados por las obras, debiendo estos permanecer durante todo el tiempo que duren los trabajos.

Se deberán inhabilitar todas las instalaciones eléctricas y de gas existentes en el predio para evitar riesgos, así como cerrar el paso de líquidos en las tuberías de agua y drenaje existentes para evitar fugas o daños. Previamente, al inicio de los trabajos se deberá contar con autorización de las compañías prestadoras de dichos servicios. Cuando sea necesario mantener el servicio de energía eléctrica o el abastecimiento de agua durante la demolición, se deberá proteger la instalación.

Artículo 105. En aquellas obras de reparaciones, remodelaciones o demoliciones de fachadas, bardas o edificios, colindantes con la vía pública, deberá construirse un andador techado para la seguridad de los peatones con materiales desmontables de un ancho de 1.20m - un metro y veinte centímetros y una altura de 2.30m - dos metros y treinta centímetros. Este andador deberá colocarse durante todo el tiempo que duren los trabajos e indicarse con señalamiento los posibles riesgos para los peatones y vehículos. Los andadores deberán ser capaces de soportar una carga viva uniforme de cuando menos 720Kg/m² - setecientos veinte kilogramos por metro cuadrado

Artículo 106. Las demoliciones de edificios, o remoción de estructuras o instalaciones que tengan más de 1 - un piso o nivel, deberán realizarse piso por piso, empezando del techo del piso o nivel más alto y continuando con los pisos inferiores subsecuentes. Las partes de los edificios o estructuras no deberán caer en bulto al piso inmediato inferior, ni tampoco en las áreas o superficies de los predios colindantes o vía pública





No se deberán cortar o remover las partes estructurales y elementos de carga de cualquier piso hasta que la demolición por arriba de ese piso haya terminado; cuando la estructura de los edificios sea de acero y la rigidez de la estructura no depende de los pisos o del techo, las partes estructurales podrán permanecer durante el retiro de los pisos, techo y muros sin carga.

Cuando sea necesario remover miembros estructurales y muros de carga, deberá construirse un soporte temporal y transferir las cargas a otros miembros estructurales. La cantidad de materiales de escombros almacenada en un piso no deberá exceder la capacidad de carga para la que el piso fue diseñado y construido.

Se permitirá la demolición de edificios, estructuras o instalaciones por medios mecánicos cuando exista espacio adecuado alrededor del edificio y los procedimientos y medidas de seguridad hayan sido previamente aprobados. Dichos equipos deberán observar condiciones aceptadas de operación para evitar la contaminación de la atmósfera o por ruido. En caso de no poderse evitar se dará aviso a los vecinos de la generación de estas molestias.

No aplica a lo dispuesto en los párrafos que anteceden en los casos en que se utilicen explosivos para la demolición de edificaciones u obras.

Artículo 107. En el caso de prever el uso de explosivos, el plan señalará los días y horas en que se realizará las explosiones, las cuales estarán condicionados a que previamente la Secretaría de la Defensa Nacional expida el permiso correspondiente, y a la aprobación de la Secretaría, quien deberá avisar a los vecinos de la fecha y hora exacta de las explosiones, cuando menos con 3 - tres días naturales de anticipación.

En las demoliciones de edificaciones o estructuras de 6.00m - seis metros o más de altura se deberán instalar ductos cerrados para la conducción del escombros; las estaciones terminales de cada conducto deberán estar equipadas con una compuerta que permita cerrar o regular la caída de los materiales.

Artículo 108. Durante el transcurso de la realización de las demoliciones, la Dirección General, por conducto de su personal, podrá ordenar y/o efectuar las inspecciones necesarias para prevenir peligros que resulten del deterioro o debilitamiento de los elementos estructurales por efecto de los trabajos. No deberá permitirse trabajar al personal en donde existan situaciones de riesgo o peligro hasta que este se haya eliminado o corregido.

Artículo 109. Cuando una obra, construcción o edificación que pretenda demolerse sea mayor de 600m² - seiscientos metros cuadrados o de 4 - cuatro niveles o más, o cuando se utilicen explosivos como insumo para la demolición, a la solicitud de demolición deberá acompañarse, además de todos los documentos que se exigen, un seguro de responsabilidad civil contra terceros con una vigencia que cubra todo el tiempo en que duren las demoliciones o trabajos.

Artículo 110. Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición deberán ser retirados en su totalidad en un término máximo de 15 - quince días hábiles contados a partir de la conclusión de las demoliciones. Deberán ser depositados en las escombreras autorizadas por el Estado o el Municipio; el material deberá retirarse conforme se vaya demoliendo. En casos donde esto no pueda hacerse deberá almacenarse con sistemas que impidan el arrastre de materiales o daños a los predios colindantes. En ningún caso deberán de obstruir las vías públicas.

Artículo 111. La demolición de inmuebles ubicados en zonas protegidas por leyes federales o estatales en materia de patrimonio cultural requerirá, además de la licencia municipal, la autorización previa del Instituto Nacional de Antropología e Historia, o del Instituto Nacional de Bellas Artes, o autoridades estatales o municipales competentes, y contar con la responsiva de un Director Responsable de Obra y peritos especializados conforme a la naturaleza del bien a intervenir.



CAPÍTULO XII
DE LOS DISPOSITIVOS PARA TRANSPORTE
VERTICAL EN LAS OBRAS

Artículo 112. Los dispositivos empleados para transporte vertical de materiales o de personas durante la ejecución de las obras, deben ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Solo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando éstos hayan sido diseñados, contruidos e instalados con barandales, freno automático que impida la caída libre y guías en toda su altura que aseguren su estabilidad durante el ascenso y descenso, además de contar con las medidas de seguridad aprobadas por el Director Responsable de Obra o, en su caso, por el perito corresponsable correspondiente.

Artículo 113. Las máquinas elevadoras y bandas transportadoras empleadas durante la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deben:

- I. Ser de buena construcción mecánica y resistencia adecuada;
- II. Mantenerse en buen estado de conservación y funcionamiento;
- III. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos tales como: cables, anillos, cadenas, garfios, manguitos, poleas, y eslabones giratorios usados para izar y/o descender materiales o como medio de suspensión;
- IV. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si esta es variable;
- V. Los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y sin defectos manifiestos; y
- VI. Estar provistas de los accesorios necesarios o dispositivos de seguridad para evitar o detener descensos accidentales.

Artículo 114. En caso de que el desarrollo de una obra pública o privada requiera la instalación de una o más grúas-torre, el propietario o constructor deberá presentar ante la Secretaría, para su autorización, la siguiente información:

- I. Ubicación propuesta de la grúa dentro del predio;
- II. Rangos de operación y área de giro;
- III. Seguro de responsabilidad civil vigente que cubra los posibles daños a terceros.

Previo a la instalación, deberá despejarse el sitio, restringir el acceso y asegurar que las operaciones no representen riesgo para edificaciones vecinas, infraestructura urbana, líneas eléctricas, o el tránsito seguro de peatones y vehículos en la vía pública.

Una vez instalada o extendida, se deberá realizar una prueba completa de funcionamiento antes de su puesta en operación. Además, deberán efectuarse revisiones semanales de todos sus componentes, incluyendo cables, contraventeos, malacates, frenos, brazo giratorio y sistema de control de sobrecarga, elaborando el reporte correspondiente que deberá asentarse en la bitácora de obra.

Cuando la Secretaría o la autoridad competente en materia de protección civil determine que las grúas-





torre, máquinas elevadoras u otros sistemas de transporte vertical no reúnen las condiciones mínimas de seguridad, podrá ordenar las medidas preventivas o correctivas que estime necesarias, a fin de eliminar riesgos a personas, edificaciones, predios colindantes o bienes de terceros.

CAPÍTULO XIII DE LAS INSTALACIONES Y FACHADAS

Artículo 115. Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustible, líquidos, calentamiento de agua por el aprovechamiento de la energía solar, aire acondicionado, telefónicas, de comunicación y todas aquellas que se coloquen en las edificaciones, serán las que indique el proyecto, y garantizarán la eficiencia de las mismas, así como la seguridad de la edificación, trabajadores y usuarios, para lo cual deben cumplir con las indicaciones de los fabricantes, con los aspectos propios de cada instalación, y con lo señalado en este Reglamento, en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM), Normas Mexicanas (NMX) y, en su caso, con las Normas Técnicas Complementarias aplicables y las demás disposiciones aplicables a cada caso. En las instalaciones se emplearán únicamente tuberías, válvulas, conexiones, materiales y productos que satisfagan las normas antes citadas y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 116. Los procedimientos para la colocación de instalaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. El Director Responsable de Obra, o a falta de este, el perito corresponsable en seguridad estructural y el perito corresponsable en instalaciones planearán la colocación de las tuberías de instalaciones en los ductos destinados a tal fin en el proyecto, los pasos complementarios y las preparaciones necesarias para no romper los pisos, muros, plafones y elementos estructurales;
- II. En los casos que se requiera ranurar muros y elementos estructurales para la colocación de tuberías, se trazarán previamente las trayectorias de dichas tuberías, y su ejecución será aprobada por el Director Responsable de Obra, o a falta de este, el perito corresponsable en seguridad estructural y el perito corresponsable en instalaciones, en su caso. Las ranuras en elementos de concreto no deben afectar a los recubrimientos mínimos del acero de refuerzo señalados en las normas a que se refiere el artículo que antecede en su primer párrafo.
En elementos estructurales como columnas, trabes, vigas, losas, nervaduras, muros de cortante sin ser lo anterior limitativo, se deberá evitar hacer ranuras, en el entendido que, si se realizaran las mismas por qué el proyecto así lo requiera, se deberá contar con un escrito de un perito responsable en estructuras.
- III. Los tramos verticales de las tuberías de instalaciones se colocarán adosados en los muros o elementos estructurales o sujetos a estos mediante abrazaderas, y
- IV. Las tuberías alojadas en terreno natural se sujetarán a las disposiciones indicadas en las normas a que se refiere el artículo que antecede en su primer párrafo.

Artículo 117. Los tramos de tuberías de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos, calentamiento de agua por medio del aprovechamiento de la energía solar, aire comprimido, oxígeno y otros, deben unirse y sellarse herméticamente, de manera que se impida la fuga del fluido que conduzcan, para lo cual debe observarse lo que se establece en las disposiciones aplicables. Estas instalaciones deberán ser sometidas a pruebas según su uso y tipo, conforme a la



normativa correspondiente aplicable.

Artículo 118. Los materiales de recubrimientos en fachadas se fijarán mediante el sistema que proporcione el anclaje o la adherencia necesarios, y se tomarán las medidas que permitan los movimientos estructurales previsibles, así como para evitar el paso de humedad a través del revestimiento.

Artículo 119. Los vidrios, cristales y materiales frágiles deben colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la edificación y contracciones ocasionadas por cambios de temperatura. Los asientos y selladores empleados en la colocación de piezas mayores a 1.5 m² deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad, debiendo de cumplirse con las normas relativas al diseño por sismos de este Reglamento y/o demás normas aplicables, respecto de las holguras necesarias para absorber movimientos sísmicos.

Ventanas, cancelas, fachadas integrales y elementos similares deberán soportar las cargas de viento conforme a este Reglamento y las normas referidas. La Secretaría podrá exigir pruebas a escala real para comprobar su resistencia.

Artículo 120. En lo que respecta a los requisitos, lineamientos o disposiciones reguladoras de la realización de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, de drenaje pluvial, eléctricas e iluminación, de equipos especiales, entre otras, se deberán cumplir con las disposiciones de las normas a que se refiere este reglamento.

CAPÍTULO XIV DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 121. Cuando se interrumpa una excavación, se procederá en los términos dispuestos por el artículo 89, fracción IV, de este Reglamento.

Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante señalamiento adecuado y barreras para evitar accidentes, asimismo se deberá cumplir con lo indicado por las Normas Oficiales Mexicanas aplicables en la materia.

Artículo 122. El propietario, poseedor o representante legal y el constructor acatarán las instrucciones indicadas en la bitácora de obra por el Director Responsable de Obra y/o peritos corresponsables para asegurar que las obras suspendidas a que se refiere el artículo 76 de este Reglamento, queden en condiciones de estabilidad y seguridad, que no impliquen un riesgo para los peatones y construcciones contiguas, asimismo se deberá cumplir con lo indicado por las Normas Oficiales Mexicanas aplicables en la materia.

Artículo 123. Cuando la Secretaría, coadyuvado con la Dirección de Protección Civil, tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico de un perito corresponsable en seguridad estructural o en instalaciones o un Director Responsable de Obra o de la autoridad competente, deberá intervenir y requerirá al propietario, poseedor o representante legal con la urgencia que el caso amerite, para que realice las reparaciones, obras o demoliciones totales o parciales necesarias, garantizando la continuidad estructural de conformidad con el dictamen correspondiente de conformidad con la Ley y este Reglamento.

En caso de que deban realizarse demoliciones, y esta tenga que hacerse en forma parcial, también se deberá comprender a la parte que resulte afectada por la misma demolición, para garantizar la continuidad estructural.





La Secretaría podrá intervenir en la edificación, estructura o instalación para tomar las medidas necesarias que garanticen la seguridad de las personas o bienes, en los casos previstos en la Ley y este Reglamento.

Artículo 124. Una vez concluidas las obras o los trabajos que hayan sido ordenados de acuerdo con el artículo anterior de este Reglamento, el propietario, poseedor o constructor y el Director Responsable de Obra darán aviso de terminación a la autoridad que ordenó los trabajos, quien verificará la correcta ejecución de los mismos, pudiendo, en su caso, ordenar su modificación o corrección debiendo realizarlas en un período no mayor a 30 - treinta días hábiles posteriores a dicho evento, o en casos especiales, en el plazo que indique la citada autoridad.

Artículo 125. Si como resultado del dictamen técnico referido en el artículo 123 de este Reglamento y una vez que el propietario o poseedor hubiese sido requerido para realizar las reparaciones, obras o demoliciones indispensables, y se presentará una negativa del propietario, poseedor o representante legal, la Secretaría podrá ordenar el desalojo parcial o total de los habitantes del inmueble, así como los colindantes. La Secretaría podrá, en su caso, hacer uso de la fuerza pública, para salvaguardar la integridad y seguridad de las personas o bienes. Si persiste la negativa, la Secretaría intervendrá haciendo lo conducente a fin de dar solución inmediata, resolviendo los problemas presentados, quedando los costos originados con cargo al propietario o poseedor.

Artículo 126. En caso de desacuerdo del o los ocupantes de una construcción, en contra de la orden de desocupación a que se refiere el artículo anterior, los afectados podrán interponer el recurso de inconformidad previsto en este Reglamento, en el cual se considerará lo dispuesto en el artículo 356 del presente Reglamento, o bien el juicio contencioso-administrativo; en cualquiera de los casos, si se confirma la orden de desocupación y persiste la renuencia a acatarla, la Secretaría podrá hacer uso de la fuerza pública para hacer cumplir la orden. La orden de desocupación no implica la pérdida de los derechos u obligaciones que existan entre el propietario y los inquilinos del inmueble.

Artículo 127. La Dirección General podrá imponer como medida de seguridad la suspensión total o parcial de las obras, terminadas o en ejecución, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley cuando la construcción:

- I. No se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este Reglamento;
- II. Se ejecute sin haberse solicitado y expedido la licencia de construcción correspondiente a las obras que se realizan, o cuando no se cumple con el proyecto arquitectónico autorizado, con excepción de las diferencias permitidas por este Reglamento, y siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, uso, servicio, habitabilidad e higiene, se respeten los lineamientos urbanísticos y demás restricciones indicadas en la licencia de uso de suelo, en el alineamiento vial o de afectaciones;
- III. Represente peligro grave o inminente, con independencia de aplicar, en su caso, la ejecución forzosa establecida en la Ley y en este Reglamento.

Cuando la autoridad imponga alguna medida de seguridad debe señalar el plazo que concede al visitado para efectuar las correcciones y trabajos necesarios, procediendo el levantamiento de sellos de suspensión, previa solicitud del interesado, para el solo efecto de que se realicen los trabajos y acciones que corrijan las causas que motivaron la imposición de la medida de seguridad. La corrección de las causas que motiven la imposición de medidas de seguridad no exime al infractor de las sanciones



económicas aplicables.

Artículo 128. En ningún caso será suspendida una obra cuando la irregularidad detectada pueda solventarse de manera inmediata o sea subsanable en un periodo máximo de 3 – tres días hábiles, como puede ser en los siguientes supuestos:

- I. Que los trabajadores realicen actividad sin contar con alguno de los siguientes aditamentos de seguridad: guantes, botas, arnés de seguridad, líneas de vida, chaleco, cascos y en general por cualquier situación que afecte de manera directa la seguridad de un trabajador. Caso en el cual bastará que el Director Responsable de Obra, propietario y/o responsable de obra solicite o bien que el trabajador subsane la falta del aditamento de seguridad o bien que se dé el retiro inmediato de los trabajadores que se encuentren en dicha hipótesis, de lo que el o los inspectores comisionados deberá tomar nota en el desahogo de la visita de verificación, de tal forma que se garantice que ninguno de los citados trabajadores se encuentre en una situación de riesgo durante el desarrollo de la actividad;
- II. Que cuando se haya requerido por la autoridad estatal o municipal competente en materia de protección civil que se instalen extintores de fuego en la obra y no cuente con la totalidad de extintores en adecuadas condiciones de uso.
- III. Por ausencia de protección a vacíos y/o a predios colindantes.
- IV. Por ausencia de botiquín.
- V. Ausencia de señalizaciones para ruta de evacuación, salida de emergencia, extintores, indicaciones sobre los pasos a seguir en caso de incendio o sismo.
- VI. Obstrucción de la banquetta o vía pública, excepto por los casos previstos en este Reglamento como medidas de seguridad para los peatones.

Para las secciones II, III, IV, V y VI, en caso de no solventarse de manera inmediata, se dará un plazo de 3 - tres días hábiles computados a partir del día siguiente en que se circunstancie el acta para subsanar la irregularidad. Una vez cumplido el mismo, se emitirá orden a efecto de que personal expresamente comisionado constate que se solventaron tales irregularidades y, en el caso contrario, se podrá proceder a la suspensión inmediata de la obra.

Subsanar la causa de riesgo evita la suspensión, pero no exime al infractor de las multas correspondientes. Si ocurre un accidente dentro del plazo de subsanación derivado de no haber corregido la irregularidad, los responsables serán el Director Responsable de Obra, peritos, constructor y/o propietario, siendo aplicable la sanción prevista por este Reglamento.

Los supuestos descritos en este artículo no restringen las atribuciones de las autoridades competentes en materia de protección civil, ya sean estatales o municipales.

CAPÍTULO XV DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 129. La licencia de construcción es el documento que otorga la autoridad competente para autorizar la realización de obras de construcción, urbanización o cualquier otra intervención en un lote, predio o vialidad pública.

Previo al inicio de cualquier obra pública o privada, se deberá contar con la licencia de construcción y con la licencia de uso de suelo y de edificación, salvo en edificaciones habitacionales unifamiliares ubicadas en zonas donde dicho uso esté permitido o sea compatible, en cuyo caso se considerarán implícitamente autorizadas. El inicio de obras sin los permisos correspondientes será sancionado





conforme a la normatividad aplicable.

En el caso de obras a realizar en bienes propiedad del Municipio, Estado o Federación, será indispensable obtener previamente la autorización de la autoridad responsable de su resguardo.

No se permitirá instalar casas u otros bienes móviles no cimentados en lotes o predios urbanos, salvo cuando se utilicen temporalmente durante el proceso constructivo o con fines de comercialización; en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente, incluyendo la demolición o desmantelamiento de dichas instalaciones.

Artículo 130. La licencia de construcción tiene como finalidad autorizar la ejecución de obras nuevas, ampliaciones, modificaciones, reparaciones, demoliciones, excavaciones, o la introducción de redes de infraestructura de servicios públicos en un inmueble específico. Esta autorización se otorga conforme a los proyectos arquitectónicos aprobados, e incluye la validación del alineamiento vial, número oficial y demás datos vinculados al expediente catastral del predio.

La Secretaría podrá proponer esquemas de simplificación y digitalización de trámites, mediante disposiciones generales que permitan eximir requisitos o reducir plazos de resolución. Asimismo, se requerirá permiso expreso para el trasplante de árboles, cuando representen un riesgo para la seguridad, la salud pública o la infraestructura; esta acción deberá estar justificada mediante estudio técnico especializado que indique las medidas para su manejo y conservación.

Artículo 131. La licencia de construcción que expida la autoridad deberá contener, descritos en una resolución o documento (cartulina) mínimo, lo siguiente:

- I. Nombre del propietario del inmueble;
- II. Nombre de la persona física o moral a quien se expide la licencia;
- III. Domicilio para oír y recibir notificaciones del propietario del inmueble, o en su caso del solicitante de la licencia, su correo electrónico, cuando lo proporcione.
- IV. Nombre del Director Responsable de Obra y los peritos corresponsables de obra y su domicilio para oír y recibir notificaciones y, en su caso, su correo electrónico;
- V. Ubicación del inmueble en el cual se van a realizar las obras, expediente catastral y número oficial;
- VI. La superficie del inmueble, lote o predio, el tipo de construcción solicitada (obra nueva, demolición, ampliación, excavaciones, corte de suelo, etc.), la superficie de la construcción autorizada (de losa) ya sea nueva o para demoler; así como el uso o la función a la que se pretende destinar la construcción autorizada;
- VII. Los niveles y la altura de construcción, incluyendo sótanos;
- VIII. La altura de construcción autorizada para bardas o muros de contención en colindancias;
- IX. El Coeficiente de uso de suelo máximo permisible y el utilizado con la construcción;
- X. El Coeficiente de ocupación del suelo máximo permisible y el utilizado;
- XI. El Coeficiente de absorción del suelo mínimo permisible y el utilizado;
- XII. Los remetimientos de la edificación respecto a las colindancias del inmueble, utilizados y permisibles;
- XIII. Los cajones de estacionamiento que, en su caso, sean requeridos, incluyendo los requeridos para las personas con discapacidad, y los que habilitará en el mismo inmueble o en otro (en este último supuesto indicar su ubicación y expediente catastral);
- XIV. El alineamiento vial;
- XV. La vigencia de la licencia;



- XVI. Número de expediente administrativo;
- XVII. El horario para realizar las obras de construcción autorizadas;
- XVIII. La fundamentación jurídica;
- XIX. Nombre, firma y sello de las autoridades que suscriben la licencia; y
- XX. El lugar y fecha de expedición.

La Secretaría podrá expresar cualquier otra información que se considere necesaria, según sea el caso, como puede ser la cantidad y especies de árboles a trasplantar, talar y reponer; las medidas de mitigación, de remediación o preventivas de riesgos, u otros.

En el o los plano(s) autorizado o plano oficial, a escala, se deberá contener la información citada en el párrafo que antecede, las cotas o medidas del inmueble en el que se proyecta la obra o edificación, el proyecto arquitectónico con la descripción de cada planta o nivel, la fachada principal, el corte transversal y el corte longitudinal, la planta de conjunto, los proyectos estructurales o de cimentación y losas, y los planos de instalaciones, y demás información que se indica en el presente Reglamento o en las Normas Técnicas Complementarias.

Una vez expedida la licencia de construcción, no será necesario solicitar el cambio de titular si el inmueble es transmitido a otra persona, siempre que la licencia esté vigente y la obra no concluida, y el nuevo propietario respete el proyecto arquitectónico autorizado. Tampoco se requerirá nueva licencia cuando las modificaciones realizadas no exijan dicho trámite conforme a este Reglamento o a disposiciones generales del Ayuntamiento.

Artículo 132. El propietario y responsable de obra deben conservar en el lote, predio o unidad de propiedad privativa una copia de los planos autorizados y de la licencia de construcción o autorización durante la ejecución. Estos documentos deberán estar disponibles para inspección por parte de los funcionarios adscritos a la Secretaría, la Dirección General de Inspección y Vigilancia, o cualquier otra autoridad competente en vigilancia y cumplimiento de este Reglamento y normas de seguridad e higiene. Para construcciones Tipo 3, 4 y 5 previstos en el artículo 54, y para las obras de urbanización, el responsable está obligado a mantener en construcción el libro de bitácora de obra, que estará a disposición de las autoridades encargadas de la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 133. Se requiere del permiso de la Secretaría o la autoridad competente, para realizar el trasplante de árboles, considerando que sean un riesgo inminente o comprobable para la seguridad de las personas y sus bienes, cuando constituyan una amenaza para la salud pública, que sean un riesgo fitosanitario que amenacen la salud de otros árboles colindantes o que presenten una franca decadencia o muerte del árbol (árbol seco), afecten instalaciones o servicios públicos, lo anterior deberá estar sustentado con estudio elaborado por especialista en la materia, que determine los procedimientos y cuidados para la protección y conservación de los mismos. Los árboles que hayan sido autorizados para ser talados y/o derribados, dará lugar y obliga a su reposición conforme al Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Juárez, Nuevo León.

La solicitud del permiso para la tala o trasplante de uno o más árboles se deberá presentar ante la Secretaría, en la que se exprese y acompañe la siguiente documentación:

- I. La solicitud, en la que se deberá expresar la siguiente información:
 - a. Nombre completo del propietario del inmueble en el que se ubican los árboles a talar o trasplantar, o en su caso, de su apoderado legal;
 - b. Teléfono, domicilio para oír y recibir notificaciones y, en su caso, el correo electrónico;





- c. Inventario de árboles que inciden de manera directa en los procesos constructivos del proyecto a realizar, los cuales, de manera inminente se requieran afectar o trasplantar, en donde se señalen las medidas o diámetro del tronco de cada árbol (medidos a 1.30m - un metro treinta centímetros a partir del nivel superior del cepellón), ubicación actual y, en su caso, el lugar en que se trasplantará, que debe ser en un inmueble ubicado en este Municipio; y
- d. Exponer el motivo por el que se solicita su tala o trasplante;
- II. Copia simple del título de propiedad del inmueble en el que se ubican los árboles a talar o trasplantar y, en su caso, del documento con el que se acredite la representación legal con la que se comparece;
- III. Copia simple de la identificación oficial del solicitante y/o de su apoderado;
- IV. Un croquis o plano topográfico que indique la ubicación del o los árboles a talar o trasplantar; en este último supuesto, otro croquis en el que se indique la ubicación del lugar en el que se trasplantará;
- V. Copia simple del acta constitutiva, tratándose de personas morales;
- VI. Pago de los derechos correspondientes, el cual se efectuará en caso de ser procedente la solicitud, y previamente a la notificación de la resolución; y
- VII. Copia simple del comprobante de domicilio.

Los árboles de edad centenaria o con un diámetro transversal mayor a 1.00m - un metro o más de diámetro del tronco, medido a 1.30m - un metro treinta centímetros de altura del nivel superior del cepellón, solo podrán ser trasplantados o talados con la aprobación del Republicano Ayuntamiento.

Artículo 134. La Secretaría podrá otorgar licencias de construcción solo en lotes, unidades de propiedad privativa o predios, o fracciones que hayan resultado de la incorporación efectuada con autorización de la autoridad competente, de la fusión, relotificaciones, de subdivisiones o parcelaciones; la licencia otorgada no significa aprobación técnica del método de construcción ni de los materiales a emplear, esto será responsabilidad del propietario o poseedor y su relación contractual con el Director Responsable de Obra, o a falta de este, del perito corresponsable en seguridad estructural, o del perito corresponsable que resulte, según la especialidad de las instalaciones o el proyecto arquitectónico.

Artículo 135. En los términos de los artículos 235, 236 y 314 de la Ley, excepto los casos descritos en el artículo siguiente, se requiere licencia de construcción para:

- I. Construcciones nuevas;
- II. Ampliaciones;
- III. Modificaciones al proyecto aprobado, exceptuando la vivienda unifamiliar;
- IV. Demoliciones;
- V. Excavaciones, cortes de suelo, movimientos de tierra para estudios, nivelaciones, adecuación del terreno o accesos;
- VI. Bardas de block que delimiten la propiedad, así como los muros de contención;
- VII. Obras que impliquen el uso o aprovechamiento del espacio de la vía pública;
- VIII. Obras de urbanización que no son parte de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o de terreno urbano;
- IX. Regularizaciones, de alguna o más de los casos citados en las fracciones anteriores;





- X. La instalación de infraestructura, de antenas repetidoras de comunicación celular y/o inalámbrica, y anuncios; y
- XI. Las demás obras que no estén comprendidas en el artículo siguiente.

En razón a la prohibición de los usos de suelo y usos de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares establecida en el artículo 14, párrafo sexto y undécimo y 181 fracción II inciso f) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; el artículo 141, tercer párrafo, de la Ley; cualquier licencia de construcción que se solicite para una o más de esas actividades, será negada, por la causa de dicha prohibición.

Artículo 136. Como excepción de los casos dispuestos en el artículo anterior, no se requerirá de licencia de construcción, permiso o autorización en los siguientes casos:

- I. Trabajos de mantenimiento, reparación o reposición al interior de edificaciones, siempre que no se realicen modificaciones estructurales ni se afecte la estabilidad de la construcción. Se incluyen en este apartado:
 - a. Reparación de instalaciones eléctricas, hidráulicas, de gas o sanitarias;
 - b. Instalación o reposición de pisos;
 - c. Revestimiento mediante pintura u otros materiales de decoración, tanto en interiores como exteriores;
 - d. Impermeabilización o reparación de losas o muros;
 - e. Construcción de muros divisorios interiores o escaleras, siempre que no afecten la estructura.
- II. Trabajos de mantenimiento, reparación o reposición en fachadas de edificaciones de menos de 3-tres niveles, bardas, rejas, marquesinas y áreas verdes, cuando no se altere el estado original ni se afecte la estabilidad estructural, ni se invada la vía pública, debiéndose garantizar la seguridad de peatones y trabajadores;
- III. Intervenciones menores en elementos exteriores, tales como apertura o cancelación de puertas, ventanas o claros, siempre que no afecten elementos estructurales ni a colindancias;
- IV. Instalación o colocación de infraestructura, equipos, aparatos o elementos de servicio que no comprometan la seguridad estructural del inmueble;
- V. Construcción, reparación o rehabilitación de estacionamientos a nivel de piso, así como colectores, registros o tuberías para servicios públicos, cuando no impliquen excavaciones profundas ni afecten estructuras vecinas;
- VI. Demoliciones parciales en edificaciones unifamiliares, siempre que no superen el 20% de la construcción existente, o en edificaciones menores de 60 m² no habitacionales, y que no afecten la estructura, ni se trate de inmuebles con valor patrimonial;
- VII. Obras de carácter provisional o urgente, incluyendo construcciones temporales para casetas, oficinas de ventas, bodegas de materiales, servicios sanitarios, o acciones





necesarias para prevenir riesgos o atender siniestros, con el estudio técnico correspondiente cuando se requiera;

La excepción de solicitar licencia de construcción no exime a los propietarios de su responsabilidad por las obras realizadas, ni del cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley, este Reglamento u otras normativas aplicables. La Dirección General podrá supervisar en todo momento el cumplimiento de dichas disposiciones y, en caso de incumplimiento, aplicar las sanciones correspondientes.

Artículo 137. Los requisitos que deberá presentar el propietario del lote, unidad de propiedad privativa o predio, por sí o mediante apoderado o representante legal, para la obtención de licencia de construcción en obras nuevas, remodelaciones, ampliaciones u otras previstas en este Reglamento, excepto los casos señalados en los artículos 139, 140, 141 y 84 mediante sistema ordinario ante la Secretaría, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito en formato oficial o libre, firmada autógrafamente por el interesado y por el Director Responsable de Obra y/o peritos corresponsables que correspondan; cuando el uso del inmueble haya sido transmitido a un tercero, podrá firmar el poseedor o arrendatario con autorización expresa del propietario. En caso de cesión de áreas en especie, el poder deberá contener facultades de dominio. La solicitud deberá contener nombre o razón social, domicilio para notificaciones dentro del municipio o área metropolitana, personas autorizadas para recibirlas, correo electrónico, descripción de la obra, uso o destino pretendido y fecha de ingreso;
- II. Plano oficial firmado por propietario, poseedor o representante legal que identifique ubicación y delimitación del inmueble;
- III. Copia simple del documento inscrito en el Registro Público que acredite la propiedad; en caso de arrendamiento, comodato u otro acto de posesión, copia del contrato con cláusula expresa que autorice tramitar licencia; tratándose de fideicomisos, copia del contrato y sus modificaciones;
- IV. Copia simple de identificación oficial vigente con fotografía y firma del propietario y, en su caso, del representante legal;
- V. Copia simple del acta constitutiva y de sus últimas modificaciones inscritas en el Registro Público o equivalente, cuando el solicitante sea persona moral;
- VI. Copia de la licencia de uso de suelo cuando el destino no sea habitacional unifamiliar, o solicitud simultánea con los requisitos correspondientes;
- VII. Copia del recibo oficial o convenio que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VIII. Copia del documento que acredite la personalidad jurídica cuando se actúe mediante apoderado o representante legal; cuando exista cesión en especie o contribuciones en terreno, deberá contener facultades de dominio;
- IX. Mínimo cuatro fotografías actuales del inmueble;
- X. Planos arquitectónicos y estructurales en formato oficial conforme a las especificaciones que determine la Secretaría, tratándose de edificaciones u obras nuevas, ampliaciones o demoliciones parciales, excepto reposición de losas de azotea en edificaciones de un solo nivel o cambio de techumbre de lámina a losa, en cuyo caso deberá acompañarse estudio estructural elaborado por especialista; se presentarán al menos dos juegos de planos arquitectónicos y dos estructurales, debidamente firmados por el propietario o poseedor y



por el Director Responsable de Obra o peritos corresponsables que correspondan. En construcciones mayores a tres niveles o con superficie total superior a 300 m² deberán anexarse archivos digitales editables en el software que designe la Secretaría. Tratándose de vivienda unifamiliar propiedad de persona física con superficie total menor a 100 m² podrán presentarse dos ejemplares en croquis.

Una vez revisados por la Secretaría, deberá presentarse un juego definitivo para autorización con firma de la autoridad competente y sello oficial.

Los planos estructurales deberán contener como mínimo cotas, especificaciones de materiales, características de cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas, techumbres y, en su caso, muros de contención, así como cargas vivas, muertas y accidentales, procedimientos constructivos, detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos. En estructuras de concreto se indicarán detalles de armado y traslapes; en estructuras de acero se especificarán uniones, tornillería, remaches o soldaduras conforme simbología técnica vigente. Cuando se utilicen elementos prefabricados o sistemas patentados deberán indicarse normas de diseño, herrajes, tolerancias y procedimientos de montaje aprobados por el responsable estructural; en estructuras nuevas que se vinculen a edificaciones existentes deberán señalarse los procedimientos de apuntalamiento y conexión.

Cuando el inmueble presente pendiente natural mayor al treinta por ciento, deberán anexarse dos planos topográficos con estudio de pendientes a cada metro, firmados por ingeniero civil o arquitecto con cédula profesional, así como por el propietario o su representante legal;

- XI. Documento que contenga la memoria de cálculo estructural y el estudio de mecánica de suelos, señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas y la transmisión de cargas hasta la cimentación, en los siguientes casos:
- Nuevas edificaciones o ampliaciones que den como resultado una construcción total mayor a 500 m² de losa;
 - Nuevas edificaciones o ampliaciones que generen edificaciones con más de tres niveles;
 - Inmuebles con pendiente natural del terreno mayor al treinta por ciento;
 - Proyectos que comprendan excavaciones o cortes de terreno mayores a 3.5 m; y
 - Inmuebles ubicados en zona de riesgo conforme al atlas municipal o, en su defecto, estatal.

La memoria de cálculo y el estudio de mecánica de suelos deberán estar firmados y rubricados en cada hoja por el perito responsable, expedirse en hoja membretada del proyectista o empresa responsable e indicar número de cédula profesional, firma, localización del proyecto, número de niveles subterráneos y uso de la edificación. El contenido mínimo de la memoria de cálculo se señala en la siguiente tabla:

Contenido mínimo de la memoria de cálculo.
--





Reglamento y Especificaciones:	Descripción:
1. Cargas muertas	Definición detallada de todas las cargas muertas que se deben considerar en el diseño, tales como: peso propio de la estructura, acabados, instalaciones fijas, entre otros.
2. Cargas vivas	Definición de las cargas vivas para acciones accidentales, permanentes y para asentamientos, así como las cargas transitorias y aquellas que deban ser consideradas en el diseño de acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias sobre Criterios y Acciones para el Diseño de Estructuras de Edificaciones.
3. Materiales	Calidad de los materiales: especificaciones técnicas, propiedades mecánicas, criterios de aceptación y control de calidad para concreto, acero, mampostería, entre otros.
4. Espectro para diseño por sismo	Coefficiente sísmico: descripción del espectro de diseño utilizado, indicando la zona sísmica, el tipo de suelo y la aceleración pico efectiva (Ape) considerada.
5. Factor de comportamiento sísmico Q y condiciones de regularidad estructural	Se deberá incluir una explicación de los valores adoptados, la justificación técnica y la verificación de que se cumplen todos los requisitos especificados en la norma correspondiente.
6. Modelo estructural	Se deberá incluir una descripción de la metodología del modelo empleado, especificando el software o herramienta utilizada, la forma de modelar los sistemas de piso, muros, columnas, trabes, etc.
7. Acciones por sismo	Se deberá describir el procedimiento para obtener los elementos mecánicos por sismo (estático, dinámico, modal espectral, vectores de Ritz, etc.), indicando las hipótesis asumidas.
8. Combinaciones y Factores de carga	Descripción de las condiciones de carga, las combinaciones correspondientes según las Normas Técnicas Complementarias, y los factores de carga aplicados en el análisis estructural.
9. Excentricidad accidental	Se deberá hacer una descripción de cómo se incorporó la excentricidad accidental en el análisis, especificando los valores, direcciones y método de aplicación utilizados.
10. Resultados del análisis	Se deberá incluir la verificación de: desplazamientos máximos, derivas, fuerzas internas, deformaciones, periodos fundamentales, cortante basal y otros parámetros relevantes.
11. Mecánica de suelos	Se deberá incluir un resumen de las conclusiones y recomendaciones del estudio de mecánica de suelos, esto es: tipo de suelo, capacidad portante, asentamientos esperados, coeficientes de fricción, estratigrafía, nivel freático, etc.
12. Diseño de la cimentación	Se deberán definir las expresiones empleadas para el diseño (presión admisible, momento, cortante, etc.) y presentar uno o dos ejemplos de diseño detallado de los elementos que forman la cimentación (zapatas, pilotes, losas de cimentación, etc.).
13. Diseño de elementos de la superestructura	Se deberán definir las expresiones empleadas para el diseño (resistencia, flexión, cortante, torsión) y uno o dos ejemplos detallados del diseño de los elementos representativos que forman la superestructura, como columnas, muros, trabes principales, trabes secundarias, losas, etc.



14. Diseño de conexiones	Se deberán definir las expresiones empleadas para el diseño de las conexiones (soldaduras, tornillos, anclajes) y uno o dos ejemplos detallados de las conexiones representativas, indicando esfuerzos, rigidez y criterios de diseño aplicados.
--------------------------	--

- La circunstancia de que no sea exigible su presentación no exime al Director Responsable de Obra o al perito corresponsable en seguridad estructural de realizar el diseño estructural necesario para garantizar la estabilidad, resistencia y seguridad de la edificación, tanto en estados límite de falla como de servicio;
- XII. Estudios geofísicos, geohidrológicos, hidrológicos o geológicos cuando el inmueble se ubique en zona de alto o muy alto riesgo, salvo bardas o casetas menores a 40 m²;
 - XIII. Estudio geotécnico de estabilidad de taludes cuando existan excavaciones mayores a 3.5 m;
 - XIV. Estudio de impacto de movilidad cuando lo disponga la Ley;
 - XV. Estudio de impacto ambiental en proyectos con alto impacto conforme a la normativa aplicable;
 - XVI. Carta responsiva del Director Responsable de Obra o del perito corresponsable que corresponda, con copia de cédula profesional;
 - XVII. Carta responsiva del perito corresponsable del proyecto, con copia de cédula profesional;
 - XVIII. Carta responsiva del perito corresponsable de la memoria de cálculo, con copia de cédula profesional;
 - XIX. Carta responsiva del perito corresponsable de instalaciones y de cualquier otro perito participante, con copia de cédula profesional;
 - XX. Evaluación técnica favorable de la autoridad competente en materia de protección civil, excepto vivienda unifamiliar;
 - XXI. Evaluación técnica favorable del Patronato de Bomberos y, en su caso, de Protección Civil Estatal, para edificaciones no habitacionales mayores a 500 m² o más de cuatro niveles;
 - XXII. Autorizaciones de las instancias competentes en materia histórica, artística o cultural cuando se trate de inmuebles protegidos o ubicados en zonas de valor patrimonial;
 - XXIII. Factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario cuando el CUS exceda 1,500 m²;
 - XXIV. Factibilidad del servicio de energía eléctrica cuando el CUS exceda 1,500 m²;
 - XXV. Seguro de responsabilidad civil en los casos previstos en este Reglamento;
 - XXVI. Medidas de mitigación de riesgos a edificaciones colindantes cuando proceda;
 - XXVII. Comprobante de pago de derechos aplicables;
 - XXVIII. Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones con antigüedad no mayor a tres meses, y;
 - XXIX. Los demás requisitos que establezcan la Ley, este Reglamento y las disposiciones administrativas aplicables.

Artículo 138. Los requisitos que el propietario del lote, unidad de propiedad privativa o del predio, por sí mismo o mediante un apoderado o representante legal, debe presentar ante la Secretaría para solicitar la licencia de construcción al efectuar una demolición de edificación, de instalaciones o de obras, ya sea parcial o total, son los siguientes documentos:





- I. Solicitud por escrito, en formato oficial, debidamente firmada (con firma autógrafa) y por el Director Responsable de Obra, y/o por los peritos corresponsables en seguridad estructural e instalaciones, según lo dispone este Reglamento acorde a la obra que se pretende realizar; tratándose de inmuebles cuyo uso fue transmitido a un tercero, la solicitud la debe presentar y firmar el poseedor, arrendatario o su representante legal, también se deberá expresar en la solicitud el motivo de la demolición, lo que pretende demoler, y el lugar en el que se depositarán los materiales resultantes de la demolición;
- II. En la solicitud se deberá expresar el nombre, denominación o razón social de quien o quienes la realizan, del representante legal, y el domicilio para oír y recibir notificaciones, mismo que deberá ubicarse en el Municipio, o en algún sitio ubicado en cualquiera de los municipios del área metropolitana de Monterrey, y señalar él o las personas autorizadas para oír y recibir las notificaciones, indicando, en su caso, su correo electrónico para dicho efecto; precisar expresamente lo que se quiere demoler, el o los usos, funciones giros o destinos que se conservarán en la edificación y, en su caso, los antecedentes relacionados a la solicitud; así mismo expresar la fecha de la petición, la cual se entiende como fecha del día del ingreso oficial de la solicitud;
- III. En caso de contar con ellos, una copia simple de los planos arquitectónicos y constructivos autorizados, que comprenda las últimas construcciones autorizadas, y copia simple de la resolución o cartulina de licencia expedidas, de no contar con ellas, manifestar esa circunstancia en la solicitud;
- IV. Deberán presentarse los siguientes planos:
 - a) Dos planos arquitectónicos de planta de conjunto, para su revisión, en formato oficial, que cumpla con las especificaciones que disponga la Secretaría, mediante disposiciones administrativas de carácter general previamente publicadas en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal, debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra, o el perito corresponsable en seguridad estructural e instalaciones, según corresponda, para los casos en que no se requiera del Director Responsable de Obra.
 - b) Se deberán anexar los planos editables en USB en un software de dibujo que designe la Secretaría, cuando se trate de construcciones mayores a 3 - tres niveles o de 300m² - tres cientos metros cuadrados de construcción total, es decir, sumando las áreas por demoler y, en su caso las que continuarán en el inmueble.
 - c) Tratándose de construcciones menores a 100m² - cien metros cuadrados, y que se trate de personas físicas propietarias y de vivienda unifamiliar, se podrá presentar dos ejemplares del proyecto arquitectónico de demolición en croquis.
 - d) Cuando los planos, o croquis, ya sean definitivamente revisados por personal de la Secretaría, se deberá presentar un juego para su autorización definitiva, mediante la firma del titular de la Secretaría o autoridad con facultades delegadas expresamente, y el sello oficial respectivo.
 - e) Se deben presentar también dos copias de los planos estructurales que deberán contener como mínimo: la cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas o techos, y cuando proceda los muros de contención existentes. Estos planos no será necesario presentarlos en los casos de demolición total de obras o edificaciones.



- IV. Carta responsiva del perito responsable de la obra, con firma autógrafa, o cuando este Reglamento no lo requiera, del perito corresponsable en seguridad estructural, que deberá ser por arquitecto o ingeniero civil, y anexando copia de la cédula profesional;
- V. Estudio de afectación a edificaciones colindantes, el cual deberá incluir la descripción del procedimiento que se va a emplear en la demolición, del equipo de demolición a utilizar, el señalamiento del sitio de disposición final de los desechos o productos generados por la demolición; las medidas de mitigación de riesgos a las edificaciones e inmuebles colindantes, en caso de ser necesarios, lo cual deberá ser firmado por el Director Responsable de la Obra y/o el perito corresponsable en seguridad estructural;
- VI. Un programa específico y plan de contingencia en materia de protección civil con la autorización de Protección Civil Municipal o Estatal, según sea el caso, en los términos de la legislación de la materia, tratándose de los siguientes casos:
 - IV. Lotes, unidades de propiedad privativa o predios ubicados en zonas de alto o muy alto riesgo geológico o hidrometeorológico, según el atlas de riesgo municipal o, a falta del municipal, el atlas de riesgo estatal;
 - V. Edificaciones en donde se pretendan o desarrollen giros que impliquen actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos;
 - VI. Edificaciones mayores a 1,000 m² - mil metros cuadrados de construcción o mayores a cuatro niveles, con excepción de las viviendas unifamiliares; y
 - VII. Edificaciones en donde el procedimiento de demolición incluya la utilización de explosivos, en estos casos se debe acompañar la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional.
- VII. La autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, y de su equivalente a nivel municipal, según corresponda, cuando se trate de inmuebles que tengan valor histórico, artístico, arqueológico o cultural, o los que se encuentren en la zona protegida con el carácter de centro histórico;
- VIII. Carta responsiva del perito corresponsable en diseño arquitectónico, con firma autógrafa, o cuando se trate de las edificaciones a que se refiera la fracción anterior;
- IX. Los documentos citados en las fracciones III, primero y tercer párrafo, IV, V, VII, VIII, primer párrafo, y IX del artículo 137 de este Reglamento;
- X. El seguro de responsabilidad civil, en los casos que se expresan en los artículos 109. , 114 y demás relativos de este Reglamento;
- XI. Pago de los derechos municipales correspondientes;
- XII. Comprobante de domicilio, cuya expedición no sea mayor a 3 meses, del inmueble señalado para oír y recibir notificaciones; y
- XIII. Los demás que establezca la Ley, este Reglamento y los que se indiquen en las disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.

Artículo 139. Los requisitos que deberá presentar el propietario del lote, unidad de propiedad privativa o predio, por sí o mediante apoderado o representante legal, tratándose de persona moral, ante la Secretaría para la obtención de licencia de construcción de bardas, muros de contención, cortes de suelo, excavaciones, obras de urbanización que no formen parte de autorizaciones de fraccionamiento o conjunto urbano, o cualquier obra que no constituya edificación, serán los siguientes:





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- I. Solicitud por escrito en formato oficial, firmada autógrafamente por el interesado y, en su caso, por el Director Responsable de Obra o peritos corresponsables que correspondan; cuando el uso del inmueble haya sido transmitido a un tercero, podrá firmar el poseedor, arrendatario o su representante legal. La solicitud deberá contener nombre o razón social, domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del municipio o área metropolitana, personas autorizadas, correo electrónico en su caso, descripción de la obra, usos o destinos futuros cuando proceda, antecedentes y fecha de ingreso;
- II. Plano oficial firmado por propietario, poseedor o representante legal que identifique la localización y delimitación del inmueble;
- III. Copia simple del documento inscrito en el Registro Público que acredite la propiedad; en caso de arrendamiento, comodato u otro acto de posesión, copia del contrato con cláusula expresa que autorice solicitar la licencia y ejecutar las obras; tratándose de fideicomiso, copia del contrato y sus modificaciones;
- IV. Copia simple de identificación oficial vigente con fotografía y firma del propietario y, en su caso, del representante legal;
- V. Copia simple del acta constitutiva y de sus modificaciones inscritas en el Registro Público o equivalente, cuando el solicitante sea persona moral;
- VI. Copia de la licencia de uso de suelo cuando el destino sea distinto al habitacional unifamiliar, o solicitud simultánea con los requisitos correspondientes;
- VII. Copia del recibo oficial o convenio que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VIII. Copia del documento que acredite la personalidad jurídica cuando se actúe mediante apoderado o representante legal;
- IX. Mínimo cuatro fotografías actuales del inmueble;
- X. Dos planos arquitectónicos y, en su caso, dos planos estructurales en formato oficial conforme a las especificaciones de la Secretaría, firmados por propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra o perito correspondiente; una vez revisados, deberá presentarse un juego definitivo para autorización con firma y sello oficial. Tratándose de obras de urbanización que no correspondan a fraccionamientos, deberán presentarse además los proyectos de ingeniería que resulten aplicables —agua potable, drenaje sanitario y pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público— así como el diseño de pavimentos o materiales de circulación interior. Cuando el inmueble tenga pendiente natural mayor al treinta por ciento, deberán anexarse dos planos topográficos con estudio de pendientes a cada metro, firmados por profesionista con cédula profesional y por el propietario o su representante legal;
- XI. Estudios geofísicos, geohidrológicos, hidrológicos o geológicos realizados por perito registrado cuando el inmueble se ubique en zona de alto o muy alto riesgo conforme al atlas municipal o estatal, acompañando medidas de mitigación, excepto bardas o casetas menores a 40 m²;
- XII. Estudio geotécnico de estabilidad de taludes con carta responsiva y copia de cédula profesional del perito responsable cuando existan excavaciones o cortes de terreno mayores a 3.5 m;



- XIII. Carta responsiva del Director Responsable de Obra o, cuando no sea exigible, del perito responsable del proyecto o de seguridad estructural, con copia de cédula profesional;
- XIV. En su caso, carta responsiva del perito corresponsable del cálculo, con copia de cédula profesional;
- XV. En su caso, carta responsiva del perito corresponsable de instalaciones u otros peritos participantes;
- XVI. Autorizaciones de las instancias competentes en materia histórica, artística o cultural cuando se trate de inmuebles protegidos o bardas colindantes con vías públicas en zonas patrimoniales;
- XVII. Seguro de responsabilidad civil en los casos previstos en este Reglamento;
- XVIII. Medidas de mitigación de riesgos a inmuebles colindantes cuando proceda;
- XIX. Los requisitos establecidos en los artículos 97, 98 y 99 de este Reglamento cuando resulten aplicables;
- XX. Comprobante de pago correspondiente;
- XXI. Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones con antigüedad no mayor a tres meses, y;
- XXII. Los demás requisitos que establezcan la Ley, este Reglamento y las disposiciones administrativas vigentes.

En solicitudes de demolición, excavación o movimiento de tierras, el interesado deberá señalar las razones que la justifiquen y acompañar los estudios y procedimientos que garanticen la seguridad de personas y bienes, cumpliendo además con las disposiciones relativas a rellenos, terraplenes, demoliciones y excavaciones previstas en este Reglamento.

Artículo 140. Para la instalación de infraestructura de antenas o repetidoras de comunicación celular y/o inalámbrica, y de estructuras para anuncios que no sean adosados a una pared de edificación, barda o muro, se deberá solicitar previamente la licencia de uso de suelo y edificación correspondiente.

Para obtener esta licencia, se deberá presentar la documentación que establece el artículo 316, fracciones I, II, primer párrafo, III, IV, y V, de la Ley, y demás disposiciones aplicables.

Adicionalmente, tratándose de la instalación de antenas repetidoras de comunicación celular y/o inalámbrica, o de estructuras para anuncios, también se deberá presentar copia certificada de un seguro de responsabilidad civil. Este seguro deberá estar vigente durante todo el tiempo en que esté en el lugar dicha instalación o estructura, y deberá comprender los daños que se causen a terceros por su caída o con motivo del desprendimiento de alguno de sus componentes, accesorios o material de la publicidad.

Artículo 141. Las personas físicas o morales de carácter privado que requieran realizar obras o construcciones en el espacio de una vía pública, para efectuar instalaciones subterráneas, aéreas o sobre la superficie, de demolición del pavimento o cortes a las banquetas y guarniciones, con o sin zanja, deberán obtener previamente la licencia de rotura de pavimento y ocupación temporal de la vía pública expedida por la Secretaría.

Para obtener esta licencia, se deberá presentar la documentación que establece el artículo 316, fracciones I, II, primer párrafo, y V, de la Ley, así como los requisitos indicados en las fracciones I, V, VIII, primer párrafo, X, letra a, XXII (cuando el inmueble tenga las características o se ubique en la zona que expresa esta fracción), fracción XXVIII y XXIX del artículo 139 de este Reglamento, además de los





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

siguientes:

- I. 1-un juego de los planos de instalaciones, así como las memorias de cálculo respectivas, firmadas por el Director Responsable de Obra y del perito corresponsable de instalaciones, cuando se trate de obras para la conducción de fluidos eléctricos, gas natural, petroquímicos o petrolíferos. El proyecto deberá ser realizado cumpliendo con las normas oficiales mexicanas o las Normas NMX, y demás disposiciones aplicables a la materia, y autorizados por las empresas prestadoras de los servicios o las dependencias o autoridades de gobierno federal o estatal que autoricen la concesión o regulen la materia, según sea el caso.
- II. Presentar una versión en archivo electrónico en USB en un software de dibujo que designe la Secretaría, de los planos citados en la fracción anterior.
- III. Cartas de las responsivas firmadas por el Director Responsable de Obra y del perito corresponsable de instalaciones.
- IV. Copia simple de la identificación oficial, que contenga nombre y firma autógrafa, y con fotografía, del solicitante y, en su caso, del apoderado o representante legal, tratándose de persona moral o de que se actúe a nombre de un tercero.
- V. Planos arquitectónicos y estructurales y memoria de cálculo, tratándose de obras diferentes a las citadas en la fracción I de este artículo, firmadas por quien la realizó, por el Director Responsable de Obra y por el perito corresponsable.
- VI. Memorias descriptivas y de instalaciones, firmadas por quien la realizó, por el Director Responsable de Obra y por el perito corresponsable de instalaciones.
- VII. Se deberá presentar copia certificada de un seguro de responsabilidad civil, el cual deberá estar vigente durante todo el tiempo de la vigencia de la licencia de construcción, incluyendo, en su caso, sus prórrogas, así como 18 -dieciocho meses posteriores a que se informe de la terminación de las obras. El seguro deberá comprender los daños que se causen a terceros por omisiones o deficiencias de señalamientos preventivos o cualquier otra causa derivada de las obras y sus efectos.

CAPÍTULO XVI REQUISITOS Y NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 142. Son obras de urbanización las siguientes:

Las obras de red eléctrica, alumbrado público, telefonía, agua potable, drenaje sanitario, gas natural, drenaje pluvial, así como internet, televisión por cable y cámaras de seguridad, deberán ser efectuadas para instalarse en forma subterránea en el espacio del arroyo vial o de las aceras, según corresponda o donde las dependencias oficiales lo indiquen cuando se trate de nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal.

No se permite que estas obras se realicen y ubiquen sobre el espacio del área de cesión al municipio.



Tratándose de obras de red eléctrica, alumbrado o telefonía, que se vayan a realizar en el interior de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, sin que impliquen que sea un fraccionamiento o conjunto urbano sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado deberá realizarlas subterráneamente; las obras relativas a agua potable, drenaje sanitario y gas, deberán ser efectuadas para instalarse en forma subterránea y/u ocultas en los muros de la edificación, de acuerdo a lo previsto en el artículo 252, 252 Bis 1 y 252 Bis 2 de la Ley.

Artículo 143. Todas las obras de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, pluvial, red eléctrica, de gas natural, de telefonía, y de televisión por cable, deberán ejecutarse cumpliendo con las normas, especificaciones, indicaciones y/o recomendaciones que señalan los organismos públicos responsables de suministrar los servicios correspondientes o de las empresas prestadoras del servicio, así como la Ley, las Normas Oficiales Mexicanas, las normas NMX, y las normas técnicas complementarias que resulten aplicables a cada obra.

Artículo 144. Las obras de alumbrado público deben cumplir con las especificaciones técnicas, y las distancias de luminarias que indique la Secretaría de Servicios Público y Medio Ambiente; por consiguiente, el proyecto del citado alumbrado deberá contar con la aprobación de la referida autoridad, previa a su presentación a la Secretaría, para la autorización de la ejecución de obras.

La iluminación de las vialidades públicas, mediante el alumbrado público, deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana correspondiente en la materia.

Cuando se trate de alumbrado para un inmueble que no implique obra para fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, no se requerirá de la aprobación del proyecto por parte de la autoridad competente en materia de alumbrado público.

Artículo 145. La infraestructura subterránea deberá identificarse mediante el señalamiento visible y permanente en los registros, con el fin de evitar daños a la misma mediante las excavaciones, o bien que se realicen excavaciones en lugares incorrectos al requerirse reparaciones o mantenimiento a las mismas.

Artículo 146. En la construcción o habilitación de las vialidades públicas o en las áreas de circulación vial en los casos de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio, en cualquiera de sus tipos o clasificación, deberá tener el derecho de vía y las especificaciones que se establecen en el artículo 169 de la Ley, según corresponda a su clasificación, y deberá cumplirse con las normas y especificaciones que establece la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas en esta materia, así como lo que al respecto establezca la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal y/o la Secretaría, según sea el caso.

Las intersecciones de la vialidad urbana serán preferentemente a 90° noventa grados.

Artículo 147. Tratándose de un nuevo fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, no se expedirán sus autorizaciones si no cuenta con la factibilidad del servicio expedida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., excepto que en la Ley se permita mediante un sistema autónomo no conectado a la red general del servicio.

En los demás casos, el propietario, responsable o usuario deberá solucionar la dotación del suministro a su costa, y en su caso, bajo las especificaciones y mediante el contrato con Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., o bien con la Comisión Nacional del Agua.





Artículo 148. Tratándose de un nuevo fraccionamiento la Secretaría verificará que los planos y las especificaciones correspondientes a los proyectos de redes de agua potable y drenaje sanitario, tengan el sello y las firmas de autorización de los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., o la empresa prestadora del servicio, así mismo se verificará que estén firmados por el perito Director Responsable de obras y por los peritos corresponsables de instalaciones. Sin estos requisitos no se recibirán los planos.

En un nuevo conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, las obras de agua potable o de infraestructura hidráulica y drenaje sanitario, deberán ejecutarse cumpliendo con las especificaciones necesarias que impidan fugas, desperfectos o fallas del servicio, sujetándose a la Ley y/o las disposiciones aplicables a este tipo de instalaciones, así como a las técnicas o procedimientos de ejecución propias para estas obras. La Secretaría revisará que los planos de los proyectos de las citadas obras estén firmados por el perito Director Responsable de obras y por los peritos corresponsables de instalaciones.

Artículo 149. En todo nuevo fraccionamiento, nuevas construcciones o edificaciones que se pretendan desarrollar en terrenos no urbanizados o previstos para futuro crecimiento urbano, se deberá respetar la continuidad de las vialidades públicas existentes en su colindancia, así como los derechos de vía que se requieran para la apertura, prolongación o ampliación de vías públicas o para la realización de infraestructura o equipamiento urbano, según lo establezcan la Ley, el Plan o el presente Reglamento.

Las nuevas vialidades públicas deberán mantener las características geométricas de las vialidades existentes y que se les dará continuidad, en cuanto a su sección transversal. Cuando por alguna causa no se pueda continuar con la misma sección transversal, deberá realizarse una transición que permita mantener la fluidez vial, al pasar de una sección a otra.

Artículo 150. En todas las esquinas de las manzanas de un nuevo fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, deberán de habilitarse las vialidades con un ochavo o un radio de giro de acera y/o banquetta cumpliendo con los lineamientos establecidos en la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León vigente, y a falta de disposición en esta Norma Técnica se deberán de habilitar con "ochavos" con medidas de 3.00m – tres metros por 3.00m - tres metros, con excepción del fraccionamiento o conjunto urbano de tipo industrial, en el cual el ochavo deberá de tener las medidas de 4.00m – cuatro metros por 4.00m – cuatro metros como mínimo. La Secretaría podrá autorizar que en lugar del ochavo de 3.00m – tres metros por 3.00m - tres metros, se habilite un radio de giro de acera y/o de banquetta, con las medidas que sean apropiadas acorde al ancho que debe tener cada acera y/o banquetta, según el tipo o clasificación de fraccionamiento que se desarrolla.

En todos los casos se deberán habilitar en los ochavos o radio de giro de acera o banquetta rampas antiderrapantes para el acceso de personas con discapacidad, cumpliendo con los lineamientos establecidos en la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León vigente.

Artículo 151. Los requisitos para obtener la autorización para realizar obras de urbanización que no sean dentro de los trámites de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal serán los establecidos en el artículo 162 de este Reglamento.

Tratándose de obras de urbanización para un fraccionamiento habitacional, sea de urbanización inmediata o progresiva, comercial y de servicios, parque industrial, funerario o cementerio, se deberá cumplir con los requisitos que se establecen en el artículo 208 y lo que se requiere para la autorización del proyecto ejecutivo conforme al artículo 267, ambos de la Ley; cuando se trate de algún fraccionamiento campestre, recreativo, turístico o agropecuario, se deberá cumplir con los requisitos que establece los artículos 209 y 267 de la Ley.



En los casos de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal habitacional de urbanización inmediata, comercial y de servicios, parque industrial, funerario o cementerio, se deberá cumplir con los requisitos que establecen los artículos 208 y lo que se requiere para la autorización del proyecto ejecutivo conforme al artículo 296, fracción V, ambos de la Ley; cuando se trate de algún conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio de tipo campestre, recreativo, o turístico, se deberá cumplir con los requisitos que se establecen en los artículos 209 y 296, fracción V, de la citada Ley.

Artículo 152. Se deberá cumplir con el plan de obras que se debe presentar en la solicitud del proyecto ejecutivo o bien dentro del término de vigencia que establecen los artículos 291, fracciones II y III, inciso b) y 304, fracciones II y III, inciso b), de la Ley, según se trate de fraccionamiento o de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, respectivamente.

Tratándose de obras de urbanización que no estén comprendidas en un proyecto ejecutivo para un desarrollo de un fraccionamiento o de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, deberán realizarse dentro del término de la vigencia de la licencia de construcción o, en su caso, de la prórroga.

De no concluirse la ejecución de las obras dentro del término establecido en las normas antes citadas o en la autorización del proyecto ejecutivo, o dentro de la vigencia de la licencia de construcción, respectivamente, se deberá solicitar la autorización de la prórroga, la cual deberá presentarse antes de que se concluya la vigencia del término concedido.

Artículo 153. Solo se permitirán modificaciones a los proyectos de obras de urbanización que estén autorizadas por las dependencias o empresas encargadas de la prestación de los servicios públicos que correspondan, siempre y cuando con esas modificaciones no se afecten la seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio, higiene y funcionalidad de las referidas obras y técnicamente estén justificadas.

Artículo 154. Cuando las obras de urbanización se ejecuten en un predio en donde se desarrolle un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, no se exigirá la garantía por los vicios ocultos de las obras de pavimentos, cordones, banquetas y drenaje pluvial, así como los desperfectos o fallas de estas, cuando estas no vayan a ser entregadas y cedidas al Municipio. En estos casos, se deberá establecer en los títulos traslativos de propiedad o de uso de las unidades de propiedad privativa o en condominio que el mantenimiento, la higiene y seguridad de dichas obras será por cuenta y en forma proporcional de los condóminos, de no expresarlo, se tendrá por manifestado y escrito.

No obstante lo anterior, el propietario o desarrollador, el titular de la autorización del proyecto ejecutivo, y el Director Responsable de Obra deberán presentar a la Secretaría la constancia de terminación de obras y liberación de garantías.

Artículo 155. El Titular debidamente autorizado y encargado de ejecutar las obras de urbanización en un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal deberá presentar los proyectos de obra terminada de las obras realizadas y solicitar a la Secretaría la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, a la cual se acompañarán los requisitos que establecen los artículos 280, fracción V, o 296, fracción X, de la Ley, respectivamente.

Cuando sea necesario realizar obras para dotar de servicio al conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal y estas se localicen en vialidades o predios que serán entregados al municipio, se deberá presentar y solicitar la constancia de terminación de obra y liberación de garantías. Cuando deba presentarse la fianza para garantizar los vicios ocultos de las obras de pavimentos, cordones, banquetas y drenaje pluvial, así como los desperfectos o fallas de las mismas, por un periodo





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

de 3 - tres años, esta deberá redactarse en la forma y términos que describa la Secretaría en el oficio correspondiente, dentro de los cuales siempre se expresará que es a favor del Municipio, por el término antes citado, y por el importe necesario para reparar los desperfectos o fallas.

Artículo 156. En la realización de obras de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, alumbrado público, instalaciones eléctricas, instalaciones telefónicas, instalaciones especiales, gas, pavimentos, guarniciones y banquetas y jardinerías se debe dar cumplimiento a los requisitos y obligaciones que, respecto a la ocupación y utilización de la vía pública, se establecen en la Ley, otras leyes, este Reglamento y otras disposiciones reglamentarias que le resulten aplicables.

Las personas a quienes se les autorice la realización de las obras a que se refieren los artículos anteriores serán responsables de los daños y perjuicios que se causen a terceras personas como consecuencia de la realización de dichas obras, de su mantenimiento y reparación, de conformidad con el Artículo 1810 del Código Civil del Estado de Nuevo León y las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 157. Para la realización de cualquier obra de urbanización se requiere autorización expresa de la Secretaría. Cuando las mismas sean para la realización de un fraccionamiento o de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, esa autorización es la del proyecto ejecutivo correspondiente, en el cual se describirán las especificaciones técnicas de las mismas, comprendiendo también la autorización de los planos de los proyectos correspondientes.

Para las obras de urbanización que no sean parte de la autorización de un fraccionamiento o de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, debe solicitarse su autorización mediante la licencia de construcción, que puede realizarse solicitando simultáneamente las otras licencias que deban tramitarse.

Para realizar las obras de urbanización se requiere que la solicitud y los planos correspondientes al proyecto estén firmados por un perito Director Responsable de Obras, como técnico responsable del proyecto, y por los asesores responsables de las obras, así como por el solicitante de la autorización.

SECCIÓN II OBRAS DE AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO

Artículo 158. Los proyectos de agua potable y drenaje sanitario o alcantarillado deberán constar en planos, memorias técnicas descriptivas y demás documentación requerida que se deberán presentar en original y 3 - tres copias para su revisión y aprobación, los cuales deberán ser previamente revisados y aprobados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.

Artículo 159. En los fraccionamientos y en los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la supervisión de las obras de construcción de las redes de agua potable y drenaje sanitario o alcantarillado la realizará Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. Una vez que dicho organismo expida el dictamen de aprobación y recepción de las citadas obras, deberá informar de inmediato a la Secretaría, o, en su defecto, notificar las medidas correctivas que deban implementarse; lo anterior sin perjuicio de que la Dirección General, a través de su personal, pueda ejercer sus facultades de vigilar e inspeccionar los trabajos cuando a su juicio lo considere necesario y a fin de comprobar el avance del plan de obras. La Secretaría hará la recepción de las obras citadas, previa recepción del referido organismo operador.

Artículo 160. El diseño, sistema de construcción y materiales que se utilicen para la red de distribución de agua potable y la red colectora de drenaje sanitario deberá sujetarse a las Normas Oficiales Mexicanas, a las normas técnicas aplicables y a lo dispuesto por Servicios de Agua y Drenaje de



Monterrey I.P.D., o en su caso, la Comisión Nacional del Agua.

Para determinar el gasto de la red distribuidora de agua potable deberá considerarse la zonificación y densidades previstas en el Plan, y la cantidad de lotes existentes en el área de la realización de la obra. Tratándose de la red de drenaje sanitario, deberá tomarse en consideración, aparte de lo señalado para la red de agua potable, la cantidad probable del caudal que fluya por la red existente, cuando por motivo de la pendiente de la línea, esta tenga que recibirlos.

Tratándose de fraccionamientos o desarrollos de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, en los predios ubicados en áreas urbanizables, alejadas de las redes de alcantarillado, se podrán considerar sistemas de plantas de tratamiento cerradas, siempre que cumplan con la normatividad aplicable en materia ecológica y de salubridad, y que el mismo esté aprobado por el organismo operador.

Artículo 161. Quien cause un daño a las redes de agua potable o de drenaje sanitario, en el proceso de realización de obras de urbanización para un nuevo fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, y su conexión con la red existente, está obligado a reportarlo inmediatamente al organismo operador, y a cubrir el importe de la reparación de dichos daños, independientemente de que dicho organismo o el Municipio, en caso de que se hayan causado daños a sus bienes, ejerciten las acciones legales correspondientes.

Las obras de agua potable y drenaje sanitario deberán estar completamente selladas, reponiendo de inmediato las tapas o cubiertas de los registros subterráneos que se dañen, pierdan su resistencia o falten.

En los casos anteriores si se causa un daño a los bienes de un tercero, a algún transeúnte se lesiona con motivo del incumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior, la reclamación deberá presentarse ante la empresa prestadora del servicio, la cual deberá responder de los daños que se causen y de las indemnizaciones por las lesiones que se generen a las personas. Si las obras no han sido recibidas oficialmente por la citada empresa, la responsabilidad antes referida será a cargo de la persona a quien se le autorizó el proyecto ejecutivo o la licencia de construcción.

SECCIÓN III DRENAJE PLUVIAL

Artículo 162. En los casos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado o la persona obligada a realizar la instalación del sistema de drenaje pluvial deberá presentar ante la Secretaría el proyecto conceptual de manejo de aguas pluviales, acompañado de la documentación requerida para la autorización del proyecto ejecutivo.

El desarrollador estará obligado a ejecutar las obras necesarias que resulten del estudio hidrológico correspondiente a la cuenca en la que se ubique el predio, con el fin de garantizar un manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales. Dicho estudio deberá determinar, como mínimo, el gasto de entrada, el gasto generado por el desarrollo, y el gasto de salida.

Este estudio deberá ser elaborado por un especialista debidamente acreditado, preferentemente por el Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Nuevo León, A.C., y conforme a los lineamientos técnicos que establezca el Municipio.

El proyecto de drenaje pluvial deberá contener, al menos, la siguiente información:

- I. Datos del responsable del proyecto: nombre completo, domicilio para oír y recibir notificaciones, correo electrónico, teléfono, profesión, cédula profesional, alcances y responsabilidades.
- II. Datos del proyecto de urbanización:
 - a) Nombre del propietario y domicilio;





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- b) Ubicación y colindancias del predio;
 - c) Expediente catastral y superficie del inmueble;
 - d) Descripción de las obras propuestas.
- III. Información técnica del sistema pluvial: antecedentes, objetivos, problemática y descripción del proyecto.
- IV. Criterios pluviales utilizados: método y especificaciones.
- V. Estudio hidrológico:
 - a) Delimitación y características geomorfológicas de la cuenca;
 - b) Caudales de entrada y salida con periodo de retorno de cincuenta años o el recomendado por la CONAGUA;
 - c) Análisis de arrastre de sedimentos.
- VI. Proyecto hidráulico: red primaria y secundaria, incluyendo estructuras de captación, regulación, disipación de energía y conexión al sistema existente.
- VII. Red Pluvial Primaria
 - a) Estructura de captación;
 - b) Estructura de retención de azolves;
 - c) Estructura de regulación;
 - d) Estructura de conducción o canalización;
 - e) Registros o pozos de visita;
 - f) Estructura de disipación de energía; y
 - g) Estructura de descarga o conexión al pluvial existente.
- VIII. Red Pluvial Secundaria
 - a) Capacidad Hidráulica de las vialidades o calles;
 - b) Imbornales o estructura de captación;
 - c) Estructura de conducción o canalización;
 - d) Estructura de conexión a red pluvial primaria
- IX. Derechos de paso en cauces naturales, predios o lotes o zonas especiales.
- X. Planos estructurales y constructivos: topográfico, urbanización, redes primaria y secundaria.
- XI. Conclusiones y recomendaciones técnicas.

Se deberá anexar el estudio hidráulico, memorias técnicas y tres copias de los planos estructurales para su revisión y eventual aprobación por la Secretaría.

Una vez ejecutada la obra, su mantenimiento corresponderá a la Secretaría, salvo en los casos de obras dentro de conjuntos en condominio horizontal, donde la obligación recae en los condóminos. Cuando las obras de drenaje pluvial no formen parte de un proyecto de fraccionamiento o condominio horizontal, el interesado deberá presentar la documentación señalada en el artículo 139 del presente Reglamento, aplicándose lo previsto en esta Sección en lo conducente.

Artículo 163. En toda obra de urbanización o construcción queda prohibido bloquear, rellenar, reencausar, alterar o modificar los cauces naturales o escurrimientos pluviales, incluyendo ríos, arroyos, derramaderos o cañadas. Únicamente se permitirán:

- I. Cruces viales e infraestructura hidráulica como puentes, vados, estructuras de captación y conducción, redes de drenaje pluvial u obras similares, conforme al proyecto autorizado por la autoridad competente;



- II. La construcción de represas, estanques u obras similares que tengan por objeto la retención de sedimentos o regulación de flujos, siempre que estén consideradas como parte de la solución pluvial integral de la cuenca.

Se prohíbe edificar bardas, construcciones o instalaciones dentro de una franja mínima de protección colindante a arroyos, ríos o cañadas. Dicha franja será determinada con base en el estudio hidráulico correspondiente. En estas áreas únicamente podrán realizarse habilitaciones como áreas verdes o las obras indicadas en el presente artículo.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos en régimen de condominio horizontal, el sistema de drenaje pluvial deberá garantizar la correcta captación de escurrimientos superficiales mediante bocas de tormenta o imbornales, e incluir dispositivos como desarenadores o cárcavas para la retención de sólidos, diseñados para permitir su desazolve mediante accesos adecuados. Las cárcavas retenedoras deberán tener capacidad superior a la aportación media anual de sedimentos y ser diseñadas para eventos con un período de retorno de veinte años.

Artículo 164. Queda prohibido obstruir, depositar materiales, reencausar, alterar o modificar las servidumbres de paso para escurrimientos pluviales. Cualquier modificación requerirá un estudio técnico firmado por ingeniero civil, debidamente autorizado por la Secretaría y con el consentimiento de los propietarios de los predios involucrados.

Los cauces existentes en un predio deberán identificarse en el proyecto urbanístico, plano topográfico o arquitectónico, señalando su trayectoria y secciones transversales cada veinte metros. Para su encauzamiento o modificación se deberá presentar el correspondiente estudio hidrológico y el proyecto de construcción para su revisión y aprobación por la Secretaría.

El desarrollador o solicitante será responsable de los daños o perjuicios a terceros por fallas en el diseño o construcción del sistema.

Artículo 165. La pendiente de conducción de escurrimientos pluviales no deberá superar la pendiente natural promedio del cauce correspondiente. Las velocidades deberán ser determinadas conforme al estudio hidrológico, y cuando excedan los 5-cinco metros por segundo, deberán diseñarse estructuras disipadoras para reducir la velocidad a niveles seguros.

El diseño de los colectores pluviales deberá considerar una velocidad mínima de 0.65 m/s y máxima de 10 m/s para colectores de concreto reforzado. En los casos que sea necesario, se utilizarán pozos de caída o sistemas disipadores de energía. Los ductos para la red primaria deberán tener un diámetro mínimo de 0.90 m-noventa centímetros, y los de la red secundaria, de 0.70 m-setenta centímetros, o el mayor que resulte del cálculo hidráulico, incrementado en un 20% para considerar obstrucciones.

Los registros o pozos de visita deberán ubicarse:

- I. En intersecciones de colectores;
- II. Cada 100 metros en tramos rectos;
- III. En cambios de dirección mayores a 30°;
- IV. En cambios de diámetro o material;
- V. En curvas de colectores;





VI. En los puntos que indique el dictamen técnico.

Los registros deberán ser de concreto armado, de sección mínima interior de 1.20 m x 1.20 m- un metro y veinte centímetros por un metro y veinte centímetros, con escalera marina, tapa al nivel del pavimento y rejilla metálica diseñada para tráfico pesado.

Los imbornales deberán cumplir con las siguientes características:

- I. Capacidad mínima de captación de 250 l/s-doscientos cincuenta litros por segundo por metro cuadrado en vialidades con pendiente menor al 5%- cinco por ciento;
- II. En banquetas, capacidad de 100 l/s -cien litros por segundo por metro lineal de abertura de 15 cm-15 centímetros, en pendientes menores al 2%-dos por ciento o entre 2%-dos por ciento y 5%-cinco por ciento si hay inducción de flujo;
- III. Requieren diseño especial en pendientes superiores al 5%-cinco por ciento;
- IV. Tuberías con diámetro mínimo de 0.45 m-cuarenta y cinco centímetros;
- V. Ubicación que favorezca el flujo pluvial;
- VI. Rejillas de acero estructural para tráfico pesado.
- VII. Las bocas de tormenta deberán diseñarse conforme a estudio técnico, con planos tipo aprobados por la Secretaría.

Artículo 166. La red o sistema de drenaje pluvial que sirva a un fraccionamiento o conjunto en condominio deberá garantizar la correcta conducción de los escurrimientos, observando el siguiente orden de prioridad:

- I. Hacia las áreas de cesión municipal, si tienen capacidad de absorción;
- II. Hacia cauces naturales o derechos de paso adyacentes; III. Hacia vialidades o ductos pluviales, previa autorización de la autoridad competente.

Las vialidades públicas o privadas podrán utilizarse como canales de conducción pluvial cuando:

- I. El tirante de agua no supere la altura del cordón y la velocidad sea ≤ 1 m/s en calles locales flexibles y ≤ 3 m/s en calles de concreto;
- II. En avenidas principales, el tirante no supere 5 cm;
- III. No haya arrastre significativo de sólidos; IV. Las descargas se realicen hacia cuenca o sistema adecuado, pavimentado y con pendiente del 5%; V. Se consideren condiciones de urbanización total y periodo de retorno de treinta años.

Artículo 167. Las obras de canalización y control de escurrimientos deberán cumplir los siguientes criterios:

- I. Protección y mantenimiento:
 - a) Las obras en áreas públicas deberán contar con barreras de concreto armado de al menos 1.10 m de altura;
 - b) Deberán contar con acceso vehicular para su limpieza y mantenimiento.
- II. Estudios hidrológicos:
 - a) Se podrán emplear los siguientes métodos:



- i. Método racional (cuencas ≤ 250 ha);
 - ii. Método CHOW (cuencas > 250 ha);
 - iii. Otros métodos, especificando autor, fundamentos, procedimiento y restricciones.
- III. Estudios para estructuras de control de arrastre de materiales y sedimentos:
- a) Incluir medidas contra erosión superficial de la cuenca, medidas de control de arrastre en cauces y medidas de control de basura y materiales de desecho;
 - b) Los estudios para el control de arrastre de sedimentos podrán utilizar la fórmula universal de pérdida de suelo aplicada a cuencas u otros métodos especificando autor, fundamentos, procedimiento y restricciones.
- IV. Estudios para estructuras de regulación de flujo de escurrimientos pluviales:
- a) Captación en áreas verdes, zanjas o diques;
 - b) Regulación en cauces naturales mediante represas, cortinas, obras de entrada, alivio y descarga;
 - c) Considerar volumen de regulación y de reserva para sedimentos.
- V. Volumen de regulación:
- a) Se determinará por la diferencia de escurrimientos entre el predio urbanizado y sin urbanizar;
 - b) En caudales ≥ 20 m³/s se incluirá análisis de tránsito de avenida;
 - c) La Secretaría establecerá requisitos técnicos conforme al estudio hidráulico y podrá solicitar opinión de la autoridad municipal.
- VI. Prohibiciones:
- a) Se prohíbe urbanizar, subdividir o parcelar:
 - i. En cauces naturales salvo lo autorizado conforme a disposiciones aplicables;
 - ii. En predios o áreas con problemas o antecedentes de inundación o anegamiento, salvo que se hayan ejecutado obras de mitigación y eliminación del riesgo, conforme a un estudio técnico elaborado por un perito certificado en la materia;
 - iii. Se prohíbe la construcción de obras de infiltración en suelos con características de inestabilidad; y
 - iv. En casos expresamente prohibidos por la normativa vigente en materia de aguas

SECCIÓN IV ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 168. El servicio público de alumbrado tiene por objeto proporcionar seguridad y visibilidad en las áreas públicas como: las vialidades públicas, en los jardines, plazas, unidades deportivas, y en cualquier otro lugar de espacio público.

Artículo 169. El alumbrado público es un servicio municipal, por lo que la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, a través de su personal facultado, será responsable de su mantenimiento, revisión,





aprobación, supervisión, operación y mantenimiento de este, una vez que sea recibido por la misma Secretaría de Servicios Público, mediante el trámite de recepción de obras.

Artículo 170. Para la autorización de la instalación del alumbrado público en nuevos fraccionamientos o en conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, cuando impliquen vialidades públicas, o la habilitación, ampliación o prolongación de vías públicas en las que se reubique o instale alumbrado público, se deberá presentar el proyecto de alumbrado público para vialidades, parques y áreas públicas, conteniendo las memorias descriptivas y de cálculo, así como las bases de diseño y construcción que defina la dependencia encargada en el Municipio. En el proyecto y ejecución de la obra se deberá respetar las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Artículo 171. La instalación de arbotantes o postes para alumbrado público deberán sujetarse a lo siguiente:

- I. La altura libre de instalación de la luminaria se determinará conforme a la sección transversal y jerarquía de la vía pública en la que se ubique, no pudiendo ser inferior a 4.50 m-cuatro metros con cincuenta centímetros medidos desde el nivel de piso terminado hasta el punto más bajo del equipo de iluminación.
- II. El brazo del arbotante no deberá exceder de 2.50 m-dos metros con cincuenta centímetros de longitud, salvo justificación técnica aprobada por la autoridad municipal competente.
- III. La distancia máxima entre arbotantes será de 40 m-cuarenta metros, pudiendo ajustarse conforme a estudios fotométricos que garanticen uniformidad luminosa y cumplimiento de la normatividad técnica aplicable.
- IV. Los postes y arbotantes deberán instalarse dentro del derecho de vía o ancho oficial de la vialidad, respetando los límites de propiedad privada y evitando obstruir accesos vehiculares, peatonales, rampas o infraestructura existente, debiendo ubicarse sus bases a partir del respaldo de la guarnición o cordón de banqueta.
- V. Los postes deberán pintarse y contar con los acabados, colores o elementos reflejantes que determine la autorización del proyecto correspondiente, salvaguardando en todo momento la seguridad vial y visibilidad nocturna conforme a la normatividad técnica aplicable.
- VI. Todo poste o arbotante deberá identificarse con número, clave o señal asignada por la autoridad municipal competente, colocada a una altura aproximada de 3 m-tres metros y orientada preferentemente al sentido de la circulación vehicular.
- VII. Los postes deberán fijarse mediante anclas embebidas en zapatas de concreto armado cuya profundidad y dimensiones se determinarán conforme al proyecto estructural y tipo de suelo, no pudiendo ser menores a 1 m-un metro.
- VIII. Las canalizaciones para cableado eléctrico deberán ejecutarse de forma subterránea mediante poliducto con diámetro mínimo de 38-treinta y ocho milímetros (1½"-una pulgada y media), instalado preferentemente en acera o banqueta junto a la guarnición, a una profundidad no menor de 35 cm-treinta y cinco centímetros, protegido con recubrimiento de concreto de 3-tres a 5-cinco centímetros y con aislamiento suficiente contra humedad o filtraciones.
- IX. Cuando un desarrollo, fraccionamiento o régimen de propiedad en condominio requiera subestaciones o transformadores adicionales para la alimentación de energía eléctrica, su



ubicación, capacidad y características deberán sujetarse a las especificaciones técnicas emitidas por la dependencia municipal competente y contar con autorización expresa de la Secretaría.

- X. Las luminarias, componentes y materiales de fabricación deberán corresponder a especificaciones técnicas aprobadas por la autoridad municipal competente, garantizando disponibilidad de reposición, eficiencia energética y compatibilidad con la infraestructura existente.
- XI. La iluminación de las vías y áreas públicas deberá cumplir con los niveles mínimos de iluminancia promedio medidos en lux, conforme a la clasificación de vías públicas prevista en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de acuerdo con la siguiente tabla:

CLASIFICACIÓN DE VÍA PÚBLICA	ZONA COMERCIAL	ZONA INTERMEDIA	ZONA RESIDENCIAL
Carreteras, Autopistas y Libramientos	20-25	15-20	15-18
Vías Principales de Acceso Controlado	20	15-18	15
Vías Principales Ordinarias	18-22	14-18	12-15
Vías Arteriales	15-18	12-15	10-12
Vías Colectoras	12-15	10-12	8-10
Vías Subcolectoras Interbarrios	10-12	8-10	6-8
Vías Subcolectoras Interiores	8-10	6-8	5-6
Vías Locales Residenciales	6-8*	5-6	4-5

- a. En todos los casos deberá asegurarse una distribución luminosa uniforme y eficiente que garantice condiciones adecuadas de seguridad vial, peatonal y visibilidad urbana, privilegiando criterios de eficiencia energética, control de deslumbramiento y reducción de contaminación lumínica;
- b. tratándose de vías locales residenciales, el rango correspondiente a zona comercial únicamente será aplicable cuando el uso de suelo permita comercio de baja intensidad o uso mixto conforme al plan o programa de desarrollo urbano vigente;
- c. en zonas suburbanas, campestres o de preservación ecológica definidas en el Reglamento de Zonificación, los niveles de iluminación deberán ajustarse preferentemente al rango mínimo previsto para cada jerarquía vial incorporando criterios de control de flujo luminoso, temperatura de color cálida y tecnologías de regulación de intensidad, siempre garantizando la seguridad vial y la uniformidad fotométrica conforme a la normatividad técnica aplicable; y
- d. los niveles establecidos podrán incrementarse, mas no reducirse por debajo de los mínimos previstos en la normatividad vigente, cuando así lo justifiquen estudios técnicos emitidos por la autoridad competente.

Artículo 172. La Secretaría en coordinación con la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente serán las dependencias responsables de la autorización de la ejecución de las obras, mediante el trámite





del proyecto ejecutivo. Las obras de alumbrado público deberán cumplir con las disposiciones establecidas en este Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas.

El interesado o la persona obligada a realizar la instalación del servicio de alumbrado público deberá presentar la documentación que se indica para la autorización del proyecto ejecutivo, y, además:

I. El plano original y 3 - tres copias de la zona que se pretende iluminar, a la misma escala del proyecto ejecutivo, en el que se describan gráficamente los siguientes puntos:

- a) Postería existente de la Comisión Federal de Electricidad;
- b) Postería existente de alumbrado público;
- c) Postería existente de teléfonos o de cualquier otra línea particular;
- d) Postería que se solicita autorizar para instalar;
- e) El lugar donde se ubicaría el medidor que registre los consumos de energía eléctrica;
- f) Indicar la ubicación de la instalación con simbología oficial;
- g) Ubicación y nomenclatura de caminos o calles existentes en la zona;
- h) Localización de los registros o acometidas de los postes;
- i) Localización de las tomas existentes de agua, drenaje sanitario, y gas para cada lote;
- j) Ubicación de los árboles existentes, con la simbología correspondiente para aquellos que se vayan a talar, podar, trasplantar y aquellos que se conservan.

Cuando la obra de alumbrado público a realizar no esté comprendida en un trámite de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado deberá presentar la documentación descrita en el artículo 139 de este Reglamento, y por lo que respecta al plano del proyecto de la instalación, se deberá presentar plano original y 3-tres copias de la zona que se pretende iluminar, a la escala que indique la Secretaría, en el que se describan gráficamente los mismos puntos citados en el párrafo que antecede.

SECCIÓN V INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Artículo 173. El interesado o la persona obligada a realizar la instalación eléctrica deberá presentar la documentación que se indica para la autorización del proyecto ejecutivo, tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal.

Cuando la obra de instalación eléctrica a realizar no esté comprendida en un trámite de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado deberá presentar la documentación descrita en el artículo 139 de este Reglamento, se deberá presentar plano original y 3 - tres copias, indicando la zona en la que se pretende realizar la obra.

Artículo 174. Todo proyecto de instalación eléctrica en urbanizaciones deberá ser autorizado por la Secretaría y por la Comisión Federal de Electricidad. Se deberá cumplir con las normas establecidas por la citada Comisión, por lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones aplicables.

La obra de la instalación eléctrica deberá realizarse conforme al proyecto de obra civil y eléctrica autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, donde se establecerán las especificaciones de calidad en los materiales y sistemas de construcción; dichas obras solo podrán ejecutarse cuando se haya formalizado el convenio con dicha dependencia y obtenido la autorización de la Secretaría.



Artículo 175. Cuando un particular o la Comisión Federal de Electricidad requiera reubicar o reemplazar la postería, total o parcialmente, o líneas eléctricas existentes, los costos correrán por su cuenta, debiendo solicitar la autorización a la Secretaría.

En las instalaciones eléctricas subterráneas, en la obra civil y eléctrica, se deberá cumplir con las especificaciones que establezca la Comisión Federal de Electricidad para este tipo de instalaciones.

En el caso de que el proyecto de instalación eléctrica se realizara de forma aérea, la distancia entre los postes será de 40m - cuarenta metros lineales, o en su caso, la que establezca la Comisión Federal de Electricidad, Normas Oficiales Mexicanas, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 176. Cuando para la realización de una instalación requiera construirse una subestación eléctrica o una planta generadora de energía, se deberá ubicar en un lote o predio en el cual se permita el uso de suelo de infraestructura eléctrica conforme a lo establecido en la Matriz de compatibilidad del Plan.

SECCIÓN VI INSTALACIONES TELEFÓNICAS, DE TELECOMUNICACIONES E INSTALACIONES ESPECIALES

Artículo 177. Las obras nuevas o reparaciones de instalaciones telefónicas o especiales requieren autorización de la Secretaría y de las empresas prestadoras del servicio. Estas instalaciones nuevas deberán ser subterráneas.

Cuando las instalaciones a que se refiere el párrafo anterior pretendan llevarse a cabo utilizando los postes existentes de algún otro servicio, el interesado deberá de contratar su utilización con el titular o propietario de las mismas.

No se permitirá dejar cables a una altura menor de 4.30m (cuatro metros y treinta centímetros). Desde la superficie de rodamiento hasta el punto más bajo del mismo.

Los daños ocasionados a terceros que se presenten por no cumplir lo establecido en el párrafo anterior, deberán ser cubiertos por la compañía responsable del servicio.

Artículo 178. La postería que se utilice para las instalaciones telefónicas, líneas de señal de televisión o especiales será de material distinto a la madera, cumpliendo con las normas de la Secretaría de Infraestructura Comunicaciones y Transportes o en su caso con las Normas Oficiales Mexicanas; su colocación será en la acera o banqueta distinta a la de la energía eléctrica.

Cuando la instalación telefónica o especial sea subterránea, se deberá consultar la ubicación y profundidad de las demás instalaciones subterráneas existentes en la vía pública o en la calle.

Los registros y las obras de canalizaciones subterráneas deberán estar completamente selladas de tal forma que se prevenga la entrada de humedad o de gases.

Las tapas o cubiertas de los registros subterráneos que se dañen pierdan su resistencia o falten se deberán reponer de inmediato, por parte de la compañía prestadora del servicio. En caso de daño a terceros, la empresa prestadora del servicio deberá responder por los mismos y de las indemnizaciones por las lesiones que se generen.

Artículo 179. El interesado o la persona obligada a realizar instalaciones de telefonía, instalaciones especiales u otras diversas, juntamente con su solicitud de autorización para las obras, deberá anexar el proyecto autorizado por la empresa prestadora de servicio ante la Secretaría mediante plano original y 3 - tres copias de la zona en la que se pretende instalar la telefonía, la instalación especial u otra obra diversa, a la misma escala del proyecto ejecutivo, en el que se describan gráficamente los siguientes puntos:





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- I. Postería existente de la Comisión Federal de Electricidad;
- II. Postería existente de alumbrado público;
- III. Postería existente de teléfonos o de cualquier otra línea particular;
- IV. Postería que se solicita autorizar para instalar;
- V. Indicar la ubicación de la instalación con simbología oficial;
- VI. Ubicación y nomenclatura de caminos o calles existentes en la zona;
- VII. Localización de las tomas existentes de agua, drenaje sanitario, y gas para cada lote;
- VIII. Ubicación de los árboles existentes, con la simbología correspondiente para aquellos que se vayan a talar, podar, trasplantar y aquellos que se conservan.

Cuando la obra de telefonía, de instalación especial u otra obra diversa a realizar no esté comprendida en un trámite de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado deberá presentar la documentación descrita en el artículo 139 de este Reglamento, y por lo que respecta al plano del proyecto de la instalación, se deberá presentar plano original y 3-tres copias de la zona en la que se pretende habilitar con el citado servicio, a la escala que indique la Secretaría, en el que se describan gráficamente los siguientes puntos:

- I. Postería existente de la Comisión Federal de Electricidad;
- II. Postería existente de alumbrado público;
- III. Postería existente de teléfonos o de cualquier otra línea particular;
- IV. Postería que se solicita autorizar para instalar;
- V. Indicar la ubicación de la instalación con simbología oficial;
- VI. Ubicación y nomenclatura de caminos o calles existentes en la zona;
- VII. Localización de las tomas existentes de agua, drenaje sanitario, y gas para cada lote;
- VIII. Ubicación de los árboles existentes, con la simbología correspondiente para aquellos que se vayan a talar, podar, trasplantar y aquellos que se conservan.

En el proyecto de construcción de las instalaciones telefónicas deberán indicarse la cantidad y dimensiones de los registros subterráneos, así como su ubicación. Dichos registros no deberán ubicarse en los lugares que sirvan de acceso a los domicilios, ni tampoco donde se encuentren las tomas domiciliarias de gas, agua y drenaje.

En las obras de instalaciones subterráneas a que se refiere el párrafo anterior, en un sector urbanizado en el que exista algún servicio o infraestructura subterránea, el interesado, previo a la elaboración de su proyecto, deberá obtener la información correspondiente respecto a la ubicación y profundidad de estas instalaciones.

Artículo 180. Las instalaciones subterráneas que conduzcan cualquier tipo de gases, combustibles inflamables, o productos peligrosos, que se pretendan efectuar a través de los inmuebles ubicados dentro del territorio de este Municipio, deberán realizarse respetando los lineamientos, condiciones y obligaciones que les indique la Agencia de Seguridad Energética y Ambiental (ASEA), o la autoridad competente, y obtener la aprobación de la autoridad competente en materia de protección civil; así mismo, el proyecto autorizado por esas dependencias, deberá presentarse ante la Secretaría previa a la realización de las obras para que la misma resuelva respecto a lo solicitado.

SECCIÓN VII INSTALACIÓN DE GAS NATURAL



Artículo 181. El diseño y proyecto de las obras de instalación de gas natural para uso domiciliario deberá sujetarse a lo establecido por la autoridad federal competente en materia de regulación de energía; una vez aprobado el proyecto por dicha dependencia, así como con la autorización de la autoridad competente en materia de protección civil, el interesado en realizar las obras, previo al inicio de las mismas, deberá solicitar y obtener la autorización de la Secretaría para su ejecución.

El interesado en realizar la obra de red de gas domiciliario, deberá construirla de acuerdo con las Normas Oficiales Mexicanas, especificaciones, condiciones y requisitos que se establezcan en la autorización correspondiente y conforme al proyecto aprobado. Este último debe contener la aprobación de la compañía o empresa concesionaria de la distribución y prestación del servicio de gas, también deberá cumplir con el convenio suscrito con esa dependencia y el pago de las aportaciones correspondientes.

Las tuberías conductoras de gas domiciliario deberán ser subterráneas, quedando prohibido tener algún tramo expuesto en o sobre la superficie natural del terreno, salvo para los equipos de control o registro, estaciones reguladoras de presión u otras instalaciones que no deban estar subterráneas.

Artículo 182. El interesado podrá presentar su solicitud de autorización para realizar las obras de gas domiciliario presentando la documentación requerida para la autorización del proyecto ejecutivo de conformidad con la Ley, tratándose de obras que son parte de la habilitación requerida para un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, el plano de la instalación en original del proyecto, con 3 - tres copias.

Cuando el proyecto de introducción de gas domiciliario que se solicite no sea dentro del procedimiento de un fraccionamiento o desarrollo de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, se presentará la documentación establecida en el artículo 139 de este Reglamento.

SECCIÓN VIII OBRAS DE TERRACERÍA O RASANTES

Artículo 183. Para la realización de obras de terracerías para alguno o algunos caminos, calles, servidumbres de paso, áreas de circulación vehicular o vialidades, ya sean para un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, o bien se pretendan realizar sin que sean parte de esos desarrollos, se deberá obtener previamente la autorización de la Secretaría, para lo cual el interesado deberá presentar 4 – cuatro copias del proyecto de rasantes en el que se indique lo siguiente:

- I. El nivel o pendiente natural del terreno;
- II. La trayectoria a escala del camino, calle, servidumbre de paso, área de circulación vehicular o vialidad, según sea el caso; se indicará también sobre la misma si esta tendrá el carácter de pública o continuará siendo privada;
- III. La ubicación de los cortes y rellenos del terreno;
- IV. La ubicación de los escurrimientos pluviales y de las obras que permitan el escurrimiento pluvial a través de la terracería, camino o calle.
- V. La ubicación y diámetro de los árboles, indicando con diferente simbología aquellos que: se pretende talar, trasplantar o podar.
- VI. Los diseños de pavimento de las diferentes vialidades del proyecto urbanístico, así como los niveles de futuras plataformas de las viviendas y edificios.

Además de lo anterior, el interesado deberá presentar solicitud de autorización de obra a la Secretaría, firmada, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones, indicando el volumen estimado de





movimiento de tierra y el lugar donde se depositará la misma en forma temporal o definitivamente. También se deberá nombrar un perito responsable de la obra, con su respectivo domicilio y cédula profesional. En la solicitud se deberá indicar la maquinaria a utilizar, las medidas de precaución que van a tomarse para evitar deslaves, deslizamientos y arrastre de tierra, la forma en que se restaurarían las capas de suelo y sus coberturas vegetales y las obras mediante las cuales se dará estabilidad de los taludes.

Cuando la obra de terracerías para alguno o algunos caminos, calles, servidumbres de paso, áreas de circulación vehicular o vialidades, sea parte del proceso de autorización de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, se deberá presentar la documentación que establece el artículo 266 de la Ley; en caso de que no esté comprendida en un trámite de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado deberá presentar la documentación descrita en el artículo 139 de este Reglamento; en todos los casos se deberá presentar lo que indican los párrafos anteriores.

Artículo 184. En el caso de las obras a las que se refiere el artículo anterior, los responsables de realizarlas estarán obligados a ejecutar las obras complementarias para la estabilización de los taludes. Los taludes que se corten al construir calles, avenidas, caminos, servidumbres de paso o cualquier otro acceso para los predios o vialidad pública o privada deberán tener una profundidad de corte de acuerdo con el proyecto de rasantes y el estudio geológico y geotécnico.

Al construirse las obras de terracerías, queda prohibida la derrama del material removido (pateo) como consecuencia de esas obras, en los costados de las mismas. El material sobrante deberá ser retirado del lugar y depositarse en algún sitio autorizado por la autoridad competente para recibirlo, y en la solicitud se deberá indicar a la Secretaría el lugar en el que se depositará.

Artículo 185. Las terracerías, en las etapas de relleno o terraplenes deberán utilizar material que cumpla con las especificaciones necesarias según determine el profesional responsable apoyado en un laboratorio de mecánica de suelos autorizado cuando se trate de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal.

Si el material del lugar cumple con esas especificaciones podrá utilizarse para los rellenos y terraplenes, en caso de desecharlo deberá hacerlo en los términos que señala este Reglamento.

Los rellenos deberán hacerse en capas con espesores que no excedan de 30cm - treinta centímetros, compactando con su humedad óptima al 95% - noventa y cinco por ciento mínimo de su peso volumétrico seco máximo. En la ejecución de un relleno, se deberá retirar la basura y materia orgánica existente en el lugar.

Sobre la terracería compactada si el diseño del pavimento así lo requiere se formará la subbase, su espesor y su preparación será empleando los materiales autorizados que determine el laboratorio de mecánica de suelos, compactado al mínimo del 95% - noventa y cinco por ciento de su peso volumétrico seco máximo.

En los casos en que se realicen cortes, se procesará esta capa de 15cms. - quince centímetros sobre el terreno natural compactado con el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior.

Sobre la subbase compactada se formará la base, su espesor y su preparación será empleando los materiales pétreos autorizados que determine el laboratorio de mecánica de suelos, compactado al mínimo del 100% - cien por ciento de su peso volumétrico seco máximo.

En caso de que las obras de terracería se realicen para una futura vialidad pública, tendrán aplicación preferente, respecto a lo dispuesto por los párrafos anteriores, lo que se establece en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas Estatales, por lo que se deberá cumplir con estas disposiciones.



SECCIÓN IX
OBRAS DE PAVIMENTACIÓN

Artículo 186. En la construcción o habilitación de vialidades, caminos, calles, servidumbres de paso, o áreas de circulación vehicular se admitirán su pavimentación con: concreto hidráulico; concreto asfáltico; empedrado; adoquín o; con la combinación de varios de ellos.

El tipo de pavimento a realizar será según las condiciones del lugar, previa aprobación de la Secretaría, buscando siempre garantizar la seguridad en las circulaciones. Tratándose de futuras vialidades públicas, así como de obras para un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, se aplicará lo que se establece en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas Estatales.

En todos los casos en los pavimentos se deberán construir cuidando los niveles de rasantes y las pendientes, tanto transversal como longitudinalmente. El bombeo será de 2% - dos por ciento.

Tratándose de pavimentos empedrados, solo se autorizarán si cumplen con las siguientes especificaciones:

- I. La pendiente longitudinal será como mínimo de 0.5%- cero puntos, cinco por ciento y máxima de 7% - siete por ciento;
- II. La compactación de la terracería será al 95% - noventa y cinco por ciento como mínimo.

Tratándose de pavimentos de adoquín, para que se autoricen por la Secretaría, las piezas deben estar fabricadas de concreto hidráulico con una resistencia mínima de $f'c=250 \text{ kg./cm}^2$ -doscientos cincuenta kilogramos por centímetro cuadrado.

Sobre la base se aplicará la pavimentación, concreto hidráulico, asfalto, empedrado o adoquín con una textura antiderrapante en su superficie. La especificación del tipo de material a utilizar y su espesor serán determinados en función del tráfico y carga vehicular, según las normas técnicas correspondientes, tomando en cuenta los aforos y su proyección para un periodo de vida que se indique en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León o en sus Normas Técnicas Estatales; a falta de disposición, deberá ser para un periodo mínimo de 7- siete años y un costo bajo en su mantenimiento.

Artículo 187. El interesado deberá presentar su solicitud de autorización para realizar las obras de pavimento presentando la documentación requerida para la autorización del proyecto ejecutivo de conformidad con la Ley, tratándose de obras que son parte de la habilitación requerida para un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, el plano de las obras en original del proyecto, con 3 - tres copias.

Cuando el proyecto de la obra de pavimentación que se solicite no sea dentro del procedimiento de un fraccionamiento o desarrollo de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, se presentará la documentación establecida en el artículo 139 de este Reglamento.

Una vez autorizada la realización de las obras de pavimentación, la Secretaría, a través de su personal, realizará las inspecciones que considere necesarias para verificar la calidad de los materiales utilizados y de la obra a ejecutar. Además, podrá solicitar al responsable de los trabajos los resultados de las pruebas de laboratorio que deban realizarse.

Al terminar la obra se deberá solicitar la terminación de obras, o en su caso la recepción de las mismas, cuando se trate de fraccionamientos o cualquier autorización en las que el solicitante deba ceder áreas para vialidades públicas y sobre las mismas realizar las obras de urbanización para dotar de servicios a





los lotes resultantes, o cuando exista un plan de rehabilitación de pavimentos, esas áreas viales deberán entregarse al Municipio.

SECCIÓN X OBRAS DE SEÑALAMIENTO VIAL

Artículo 188. El desarrollador del fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal deberá presentar el proyecto de señalamiento vial para revisión y aprobación a la Secretaría, cumpliendo con lo referente en materia de seguridad pública y vialidad.

El referido señalamiento vial deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

- I. Dimensiones y especificaciones de señalamiento vertical:
 - a. Los señalamientos de Alto deberán tener medidas de 71x71cm. - setenta y uno por setenta y un centímetros, en lámina galvanizada calibre 16 - diez y seis en fondo reflejante grado ingeniería e impresión serigráfica;
 - b. Las señales informativas de identificación (Nomenclatura) de 20x91cm. - veinte por noventa y un centímetros, en lámina galvanizada calibre 14 -catorce en fondo reflejante grado ingeniería e impresión serigráfica;
 - c. Las demás señales bajas pueden ser de 61x61cms. - sesenta y un por sesenta y un centímetros, en lámina galvanizada calibre 16 - diez y seis.
- II. Dimensiones y especificaciones de señalamiento horizontal:
 - a. Línea de alto en la circulación vehicular, con el ancho que señale la norma técnica estatal de señalamiento vial o a falta de esta será de un ancho de 40cm. - cuarenta centímetros, en el arroyo vial de vialidad que le corresponda el alto;
 - b. Pintura amarilla en las esquinas a 5.00m- cinco metros y en áreas donde se prohíbe el estacionamiento;
 - c. Pintura amarilla para división de la circulación en calles de doble sentido, de ancho 10cm. - diez centímetros separados 10cm. - diez centímetros, son 2 - dos líneas;
 - d. La pintura en pavimento será de material termoplástico para una mayor duración; y
 - e. La pintura en las guarniciones serán en amarillo cromo en esmalte.
- III. Nomenclatura:
 - a. Para la aprobación del nombre de las nuevas calles de Fraccionamientos el interesado deberá presentar su propuesta en la solicitud de la autorización del Proyecto Ejecutivo, la cual deberá sujetarse a las disposiciones municipales de nomenclatura de vías y espacios abiertos públicos del Municipio.
 - b. Si el desarrollo es un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado podrá poner los nombres que considere a los accesos o vialidades internas, siempre y cuando no sean contrarios a la moral y las buenas costumbres, el interesado deberá presentar su propuesta en la solicitud de la autorización del Proyecto Ejecutivo, que se realice a la Secretaría.
 - c. Tratándose de obras que no son parte de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, el proyecto de



nomenciatura se deberá presentar conjuntamente con los requisitos que indica el artículo 139 de este Reglamento, y aplican las normas de los números anteriores, según si la vialidad será pública o de propiedad privada.

SECCIÓN XI OBRAS DE BANQUETAS Y GUARNICIONES.

Artículo 189. Toda persona propietaria de un predio, así como quienes desarrollen fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, están obligados a construir o habilitar las banquetas y guarniciones cuando estas no existan, conforme a las características de la vialidad y el entorno urbano.

Artículo 190. El diseño, dimensiones, materiales, pendientes, acabados, ubicación de cajetes y demás elementos técnicos de las banquetas y guarniciones deberán ajustarse a lo establecido en el Reglamento de Aceras, el cual es de observancia obligatoria y complementaria a este Reglamento.

Para su construcción, rehabilitación o modificación, se deberá presentar el aviso o solicitud correspondiente ante la Secretaría, conforme a los procedimientos establecidos en la normativa aplicable.

CAPÍTULO XVII PROCESO PARA LA TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Artículo 191. La tramitación de licencias de construcción se sujetará a las disposiciones de este Reglamento y a la legislación aplicable en la materia. Las solicitudes deberán presentarse por escrito, acompañadas de los documentos necesarios conforme al tipo de proyecto. Una vez recibidas, la autoridad verificará su integridad y en caso de omisiones o datos no abrogados en el expediente, la autoridad podrá emitir, los requerimientos correspondientes para subsanar omisiones o aclarar la información presentada.

Artículo 192. Las solicitudes serán recibidas en días y horas hábiles, conforme al calendario y horario oficial establecido por la autoridad municipal. Las notificaciones relacionadas con el trámite se podrán realizar en el domicilio, correo electrónico o alguno de los medios de contacto señalados por el solicitante. En caso de no señalarse un medio de contacto, la autoridad podrá prevenir al interesado o realizar la notificación por los medios supletorios establecidos en este Reglamento.

Artículo 193. Los profesionistas o peritos responsables del diseño deberán firmar los planos en el espacio del documento apartado para dicho contenido, la firma debe ser autógrafa, es decir, de su puño y letra, expresarán también su número de cédula profesional. Este requisito será obligatorio para las construcciones Tipo 3, 4, y 5.

Para la expedición de licencias de construcción no se requerirá de la contratación de un director responsable de obras cuando se trate de los siguientes casos:

- I. Construcciones Tipo 1 y 2;
- II. Construcción de bardas al límite de propiedad e interiores con una altura máxima de 3.60m - tres metros sesenta centímetros, siempre y cuando no sean utilizadas para recibir o soportar el empuje de cargas de tierras o material de relleno;





- III. Construcciones nuevas o ampliaciones en una sola planta con superficie menor a 60m² - sesenta metros cuadrados; y
- IV. Los demás que expresamente se indiquen en este Reglamento.

En los casos distintos a los anteriores requerirán para la obtención de la licencia de construcción o autorización de obras de un perito director responsable de obras.

Artículo 194. Las autoridades competentes deberán apegarse a la normativa vigente al momento de resolver las solicitudes. No podrán otorgarse licencias que contravengan disposiciones legales o reglamentarias. La expedición de la licencia no implica reconocimiento de derechos de propiedad ni exime de responsabilidad frente a terceros, y podrá ser revocada conforme a las disposiciones aplicables.

Artículo 195. Los servidores públicos de la Secretaría están obligados a respetar las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, por lo que les será prohibido expedir licencias, autorizaciones o permisos que sean contrarios a lo regulado por este ordenamiento. Los servidores públicos que contravengan lo establecido en la Ley y en este Reglamento serán sancionados en los términos de lo establecido por la Ley vigente en materia de responsabilidades administrativas.

La licencia para construcción que se haya otorgado no prejuzga sobre los derechos de propiedad, de posesión, de uso, gravámenes, servidumbres o de cualquier otro derecho de terceros sobre el lote, predio o unidad de propiedad privativa respecto del cual se autorizó la realización de construcciones.

La licencia de construcción se podrá revocar cuando se actualicen las circunstancias o los casos señalados por la Ley y este Reglamento.

Artículo 196. Cuando el proyecto contemple su ejecución por etapas, podrá solicitarse una licencia individual por cada fase. Desde la primera solicitud deberá presentarse un plano general del conjunto, a efecto de valorar la viabilidad integral del desarrollo. Cada etapa será evaluada conforme a sus características particulares.

Artículo 197. Previo a la expedición de la licencia, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos técnicos, administrativos y financieros establecidos por la legislación aplicable, incluyendo, en su caso, el pago de derechos, la cesión de áreas, la reposición de arbolado o el cumplimiento de medidas compensatorias ambientales.

Artículo 198. Cuando una solicitud no haya sido desechada o se haya declarado su caducidad, podrá solicitarse su reactivación mediante escrito dirigido a la autoridad competente, acompañado del comprobante de pago correspondiente. La reactivación no garantiza el otorgamiento de la licencia si el proyecto no cumple con la normatividad aplicable.

Artículo 199. Solo hasta que el propietario del inmueble o de las obras, o el solicitante de la licencia de construcción o autorización de obras hayan obtenido dicha licencia o autorización y los planos aprobados, deberá iniciarse la construcción o las obras correspondientes. Dicha autorización o licencia solo se entregará al solicitante, a la persona autorizada para oír y recibir notificaciones en la solicitud original o a persona a quien se le haya otorgado poder notariado para recibirlas.

Artículo 200. Se podrán hacer modificaciones al proyecto original de construcción de edificaciones, siempre y cuando, se cumpla con los siguientes requisitos:

- I. Que la licencia de construcción este vigente o se haya extendido su vigencia mediante las prórrogas;



- II. Que el proyecto no presente variaciones de importancia o que se trate del mismo tipo de obras para las cuales no se quiere de solicitar licencia de construcción;
- III. Que la superficie de desplante sea la misma que la establecida en el proyecto autorizado o se siga cumpliendo con el coeficiente que establezca la disposición reglamentaria correspondiente;
- IV. Que la superficie de construcción sea la misma cantidad o menor que la autorizada;
- V. Que la altura total de la edificación y los niveles no sobrepasen la del proyecto autorizado o la establecida en la disposición reglamentaria correspondiente;
- VI. Que se respeten los remetimientos;
- VII. Que se siga cumpliendo con los coeficientes de absorción del suelo y áreas verdes; y
- VIII. Que no implique la tala o mutilación de los árboles existentes en el predio.

En estos casos, el titular de la licencia y el responsable de las obras están obligados a solicitar la autorización de modificación del proyecto arquitectónico y la regularización de las modificaciones efectuadas antes de la terminación de la vigencia de la licencia. Se deberán presentar los planos y/o proyectos, en los que se contengan las modificaciones y, en su caso, las memorias de cálculo correspondientes.

Artículo 201. La Secretaría señalará en las licencias de construcción o autorizaciones de obra el horario permitido para la realización de trabajos, el cual será de lunes a viernes de 7:00 (siete) a 19:00 (diecinueve) horas, y los sábados de 7:00 (siete) a 14:00 (catorce) horas. Podrán autorizarse horarios especiales cuando exista justificación para ello y se garantice que no se afectará la tranquilidad de los vecinos residentes en los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes.

Artículo 202. El titular de la licencia de construcción o autorización de obras está obligado a colocar un tablero o lona en el lote, unidad de propiedad privativa o predio, al iniciarse cualquier obra o construcción contendrá, además de lo señalado en el expediente catastral, el constructor y otros, cumpliendo con las características que señala el artículo 237 fracción XV de la Ley, los datos contenidos en la licencia de construcción o autorización de obras siguientes:

- I. El número de expediente y la fecha de la licencia de construcción o autorización de obra;
- II. El nombre completo y domicilio del propietario del inmueble;
- III. El número del expediente catastral del inmueble donde se realizan las obras;
- IV. El nombre completo, denominación o razón social y domicilio del perito director responsable de la obra;
- V. La función, género y subgénero del uso de la futura edificación; y
- VI. La superficie y niveles de construcción autorizados.

Artículo 203. La vigencia de las licencias será determinada con base en las características y magnitud del proyecto autorizado. Esta podrá ser prorrogada en los casos previstos por el presente Reglamento, y se ampliará automáticamente en caso de suspensión de actividades por causas de fuerza mayor debidamente acreditadas. Una vez vencida, y si no se ha concluido la obra, deberá solicitarse una nueva licencia.

Artículo 204. Podrán autorizarse hasta dos prórrogas por un plazo igual o menor al autorizado originalmente, siempre que se soliciten dentro del término legal y se acompañen los documentos y comprobantes que acrediten el avance de obra y demás requisitos establecidos por la autoridad.





Artículo 205. Se negará la prórroga cuando sea solicitada fuera de plazo, cuando la obra no haya iniciado, o cuando se haya incumplido el proyecto autorizado de manera sustancial. En su caso, el interesado podrá iniciar un nuevo trámite de licencia, sujeto a la normatividad vigente.

Artículo 206. Cuando se hayan concluido obras sin haber tramitado y obtenido previamente la licencia de construcción correspondiente, el propietario o interesado deberá promover su regularización ante la autoridad municipal. Para ello, deberá presentar los mismos requisitos exigidos para construcciones nuevas, así como una carta responsiva emitida por un perito especializado, en la que se manifieste que la obra cumple con las disposiciones técnicas aplicables en materia de seguridad estructural y estabilidad. La finalidad de la regularización es obtener la licencia de construcción, autorizar su uso para los fines correspondientes y permitir su inscripción en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado, a fin de que sirva como base para la determinación de contribuciones inmobiliarias municipales.

Artículo 207. En el caso de edificaciones u obras cuya construcción se haya efectuado dentro de los cinco años anteriores a la fecha de solicitud de regularización, se deberá verificar su conformidad con la normativa vigente al momento de su ejecución, incluyendo las reformas aplicables. Si cumplen con dichas disposiciones, podrán ser regularizadas, debiendo cubrir los derechos municipales y las multas correspondientes por las infracciones cometidas.

En caso de que la obra no pueda ser regularizada por incumplir con la normativa aplicable, se negará la expedición de la licencia o autorización solicitada, y se ordenará la demolición parcial o total de la construcción, el retiro de las instalaciones no autorizadas o la restitución del sitio a su estado original, en lo posible. Lo anterior será independiente de las sanciones administrativas que correspondan.

Artículo 208. Cuando la solicitud de regularización sea promovida de manera voluntaria por el interesado, sin requerimiento previo ni como resultado de procedimientos de inspección o verificación por parte de la autoridad municipal competente, se entenderá, por ese solo hecho, que reconoce expresamente haber incurrido en las infracciones derivadas de la omisión en la solicitud de licencia de construcción o autorización de obra.

Este reconocimiento se considerará válido siempre que las obras hayan sido ejecutadas por el solicitante o por instrucciones directas de este. En tales casos, se impondrá la multa correspondiente; sin embargo, esta podrá ser condonada total o parcialmente por la autoridad competente en materia fiscal o por aquella facultada para otorgar subsidios.

Artículo 209. Los acuerdos, resoluciones, y demás comunicaciones que las autoridades expidan en seguimiento de la solicitud de licencia de construcción se notificarán al peticionario de la misma, o a quien éste haya autorizado para oír y recibir notificaciones.

Con excepción de la notificación de la licencia de construcción solicitada por el procedimiento presencial, las demás resoluciones o acuerdos, sus notificaciones se realizarán en el domicilio señalado o, en su caso, en forma electrónica mediante correo electrónico que proporcione el solicitante o la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, mediante los medios de comunicaciones electrónicas.

Cuando el interesado o la persona autorizada por él para oír y recibir notificaciones, se presente en las oficinas de la autoridad que las expide, la notificación de la licencia de construcción, autorización de realizar obras, resoluciones o acuerdos se realizará en la oficina recabando la información del nombre de la persona que la recibió y la hora en que se efectuó la notificación y, en su caso, los datos del documento oficial que se utilizó para identificarse.

Artículo 210. En caso de que no se localice al interesado en alguno de los medios que señaló para oír y recibir notificaciones o que el domicilio señalado se encuentre desocupado, la notificación podrá





realizarse mediante instructivo fijado en un lugar visible del recinto oficial o del domicilio, dejando constancia de la diligencia en el expediente correspondiente.

CAPÍTULO XVIII DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y SU CONTENIDO

Artículo 211. Para garantizar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, sustentabilidad, eficiencia energética, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el Municipio, los proyectos arquitectónicos correspondientes deben cumplir con los requerimientos establecidos en este Título para cada tipo de edificación, en las Normas Técnicas correspondientes, y demás disposiciones aplicables de carácter general que expida el Ayuntamiento.

Artículo 212. Los elementos arquitectónicos que conforman el perfil de una fachada orientada hacia la vía pública, tales como pilastras, sardineles, marcos de puertas y ventanas, deberán cumplir con los requisitos establecidos en las Normas Técnicas correspondientes aplicables.
Queda prohibida la habilitación o instalación de ventanas, vanos u otros huecos en muros ubicados sobre el límite de propiedad de un lote, unidad privativa o predio, así como en bardas colindantes, cuando se encuentren a una altura menor a tres metros medidos desde el nivel del suelo de la edificación que reciba la luz. En caso de autorizarse dichas aberturas, deberán contar, en todo caso, con reja de hierro empotrada y malla metálica con aberturas no mayores a tres centímetros. Esta disposición no será aplicable cuando el muro colinde con una vía pública, derecho de paso o área vial común, o bien cuando exista consentimiento expreso y por escrito del propietario colindante, sin perjuicio de que éste conserve el derecho de construir posteriormente una obra que pudiera obstruir dicha abertura.
Asimismo, se prohíbe la construcción de balcones o voladizos similares que sobresalgan hacia la superficie de un lote, unidad privativa o predio colindante, extendiéndose más allá del límite de propiedad. Tampoco podrán habilitarse vistas de costado u oblicuas hacia dicho predio si no se respeta una distancia mínima de un metro entre la abertura y el lindero respectivo.

Artículo 213. Las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los lotes, predios o unidades de propiedad privativa deben cumplir con lo establecido en el Plan o, en defecto de su regulación, con lo que establezca la autoridad competente.

Artículo 214. Toda construcción nueva, ampliación o modificación de un edificio deberá mantener una separación mínima respecto a las edificaciones, lotes o predios colindantes, conforme a los criterios técnicos y urbanísticos vigentes, a efecto de garantizar condiciones adecuadas de ventilación, iluminación natural, seguridad estructural, accesibilidad y privacidad entre inmuebles.
Cuando las edificaciones colindantes no observen tales condiciones, la nueva construcción deberá ajustarse a los parámetros mínimos de separación establecidos por la autoridad competente, sin que las construcciones existentes constituyan precedente o excepción.
La Secretaría podrá determinar criterios específicos o requerir la aplicación de parámetros adicionales mediante lineamientos técnicos, guías de diseño o disposiciones administrativas de carácter general.

Artículo 215. Toda edificación, nueva o existente que se modifique o amplíe, deberá contar con espacios adecuados para el estacionamiento de vehículos, motocicletas y bicicletas, incluyendo lugares exclusivos para personas con discapacidad, según la naturaleza del uso, la densidad del desarrollo, la accesibilidad del entorno y las condiciones de movilidad urbana.





El número, dimensiones y características de los espacios de estacionamiento serán determinados conforme a los criterios que establezca el Reglamento de Zonificación, el Plan, y las disposiciones que en su caso emita la Secretaría en materia de equipamiento urbano y movilidad.

En zonas donde se promueva la mezcla de usos del suelo o una mayor densificación de acuerdo con el Plan, podrá autorizarse una reducción del número mínimo de cajones requeridos, en función de la accesibilidad al transporte público, la disponibilidad de infraestructura peatonal y ciclista, o el resultado de estudios de movilidad específicos.

El diseño y ubicación de estos espacios deberá favorecer la seguridad vial, el acceso universal y la eficiencia en el uso del suelo urbano.

Artículo 216. La accesibilidad para personas con discapacidad, así como las dimensiones y características de las áreas de las edificaciones, según su uso o destino, se establecen en las Normas Técnicas Complementarias relativo al tema del presente artículo, conforme a lo siguiente:

- I. Los requerimientos de accesibilidad para personas con discapacidad, así como los requerimientos de habilidad y funcionamiento deberán ser acordes a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas relativo al tema del presente artículo, y en este Reglamento;
- II. Las edificaciones destinadas a un servicio al público o que impliquen la concurrencia del público en general, deberán sujetarse a los requerimientos de accesibilidad para las personas con discapacidad, establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo, y en este Reglamento;

Artículo 217. Las edificaciones deben estar provistas de servicio de agua potable, suficiente para cubrir los requerimientos y condiciones a que se refieren las Normas Oficiales Mexicanas relativo al tema del presente artículo.

Artículo 218. Las edificaciones deben estar provistas de servicios sanitarios con el número, tipo de muebles y características que se establecen a continuación:

- I. Todas las viviendas independientemente de su superficie de construcción, contarán cuando menos con un sanitario, una regadera, un lavabo, un fregadero y un lavadero; mismos que deberán incorporar sistemas o dispositivos ahorradores de agua, a fin de cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables en la materia;
- II. Las edificaciones con uso industrial o comercial y con hasta 10 - diez trabajadores o usuarios contarán, como mínimo, con un sanitario, un lavabo y una pileta o zinc; además deberán contar con los accesorios mínimos requeridos para las personas con discapacidad, mismos que deberán incorporar sistemas o dispositivos ahorradores de agua a fin de cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables en la materia;
- III. Las descargas de agua residual que produzcan estos servicios sanitarios se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Oficiales Mexicanas, y
- IV. En las edificaciones habitacionales multifamiliares nuevas de más de tres viviendas, y en las unifamiliares con superficie igual o mayor a 100m² - cien metros cuadrados y en aquellas donde se realicen ampliaciones, modificaciones o reparaciones que alteren las condiciones existentes de las instalaciones hidrosanitarias del inmueble, se instalará el sistema convencional de calentamiento de agua, y opcionalmente se podrá instalar un sistema de calentamiento de agua por medio del aprovechamiento de la energía solar que provea un porcentaje del consumo energético anual por uso de agua caliente.



Artículo 219. Las albercas y/o fosas de clavados contarán, mínimo con:

- I. Equipos de recirculación, filtración y purificación de agua;
- II. Boquillas de inyección para distribuir el agua recirculada y de succión para los aparatos limpiadores de fondo, y
- III. Los sistemas de filtración de agua se instalarán de acuerdo con las Normas Oficiales Mexicanas;

Así mismo, las albercas o fosas de clavados se podrán habilitar con sistemas de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua de la alberca, además del sistema convencional de calentamiento de agua, que provean un porcentaje del consumo energético anual por uso de agua caliente.

Artículo 220. Las edificaciones que se utilicen para almacenar residuos sólidos peligrosos, químico-tóxicos o radioactivos se ajustarán a la Ley General de Salud, la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley del Organismo Público Descentralizado denominado Sistema Integral para el Manejo Ecológico y Procesamiento de Desechos del Estado de Nuevo León, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, sus Reglamentos, así como a las Normas Oficiales Mexicanas.

Artículo 221. Las edificaciones y obras en las que produzca contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o luminica, ruidos y vibraciones, se sujetarán al presente Reglamento, a la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, a las Normas Técnicas Estatales en la materia y a los demás ordenamientos aplicables.

Artículo 222. La iluminación natural y la artificial para todas las edificaciones deben cumplir con lo dispuesto en las Normas Oficiales Mexicanas.

Las áreas de las edificaciones que colinden con una vía pública, área vial común, servidumbre de paso o den a patrios interiores, contarán con medios de ventilación natural o artificial que aseguren la provisión de aire exterior, en los términos que fijen las Normas Oficiales Mexicanas relativo al tema del presente artículo.

Artículo 223. Las edificaciones nuevas no habitacionales y las de más de 1,000m². - mil metros cuadrados de techumbre, sin incluir estacionamiento, así como los establecimientos dedicados al lavado de autos, deben contar con redes separadas de agua potable, agua residual tratada y agua de lluvia debiéndose utilizar estas dos últimas en todos los usos que no requieran agua potable, de conformidad con lo establecido en la Ley de Agua Potable y Saneamiento Para el Estado de Nuevo León, las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo, y demás disposiciones aplicables en la materia.

En todos los establecimientos o edificaciones industriales, comerciales, de oficinas, de servicios o de espectáculos, ubicados en el Municipio, que cuenten con más de 30 - treinta empleados y que utilicen agua caliente en sus servicios, están obligados a instalar, además del sistema convencional de calentamiento de agua, un sistema de calentamiento de agua por medio del aprovechamiento de la energía solar, que provea un porcentaje del consumo energético anual por uso de agua caliente en el establecimiento.





CAPÍTULO XIX
DE LA COMUNICACIÓN, EVACUACIÓN Y PREVENCIÓN DE EMERGENCIAS

SECCIÓN I
CIRCULACIONES Y ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN

Artículo 224. Las edificaciones con más de un nivel y más de cuatro viviendas, así como las destinadas a otros usos, deberán contar con buzones accesibles desde el exterior para la recepción de correspondencia.

Artículo 225. En edificaciones clasificadas como de riesgo mayor, las circulaciones que conduzcan, directa o indirectamente, a la vía pública, deberán estar señalizadas con letreros y flechas iluminadas permanentemente con las leyendas "SALIDA" o "SALIDA DE EMERGENCIA", según corresponda.

Artículo 226. Los corredores, pasillos y túneles deberán cumplir con las dimensiones mínimas de altura y anchura establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo, considerando la accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 227. Las rampas para personas con discapacidad deberán tener una pendiente máxima del 10%, superficie antiderrapante, barandal en al menos un lado, y cumplir con las anchuras mínimas establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo.

Artículo 228. Se considera salida de emergencia al conjunto de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conectan con la vía pública o áreas exteriores. Su disposición será obligatoria en edificaciones de riesgo, conforme a este Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo.

- I. No se requerirán escaleras de emergencia en las edificaciones de 9-nueve metros de altura cuyas escaleras de uso normal estén ubicadas en locales abiertos al exterior, en por lo menos uno de sus lados aun cuando los sobrepasen los rangos de ocupantes y superficies para edificaciones de riesgo menor contemplado en este reglamento.
- II. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación sin atravesar locales de servicio, como cocinas y bodegas; y
- III. Las puertas de la salida de emergencia deberán contar con mecanismo que permitan abrirla desde adentro mediante una operación simple de empuje.

Artículo 229. Los elevadores, escaleras eléctricas y bandas transportadoras deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo.

- I. Las edificaciones con más de tres niveles o más de 10 metros de altura desde el acceso deberán contar con al menos un elevador para pasajeros, salvo en viviendas unifamiliares.
- II. Las escaleras eléctricas deberán observar las normas técnicas y disposiciones complementarias correspondientes.

Estos sistemas deberán contar con elementos de seguridad que protejan a las personas y la carga



transportada.

Artículo 230. Los espacios destinados a funciones o espectáculos (cines, teatros, auditorios, etc.) deberán garantizar visibilidad total desde todos los asientos hacia el escenario o área de presentación, conforme a las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo.

Artículo 231. Los equipos de bombeo o maquinaria instalados en edificaciones colindantes con zonas habitacionales y que excedan los niveles sonoros permitidos por las normas oficiales, deberán contar con aislamiento acústico eficaz.

Los establecimientos de alimentos, bebidas y entretenimiento que excedan los niveles de ruido establecidos deberán reducirlo a un máximo de 68 decibeles en el límite exterior de su propiedad, o gestionar la licencia ante la autoridad correspondiente.

Artículo 232. Las circulaciones vehiculares en estacionamientos deberán estar claramente separadas de las peatonales, conforme a lo dispuesto en las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo.

Artículo 233. Las circulaciones verticales para usuarios y personal en estacionamientos públicos deberán estar separadas entre sí y de las zonas vehiculares, ubicándose fuera del área de recepción y entrega de vehículos, cumpliendo con Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo.

Artículo 234. En estacionamientos de servicio privado, no será obligatorio disponer de carriles separados, áreas de recepción y entrega, ni casetas de control.

SECCIÓN II PREVISIONES CONTRA INCENDIOS

Artículo 235. Las edificaciones deberán contar con instalaciones y equipos adecuados para la prevención y combate de incendios. Estos sistemas deberán mantenerse operativos en todo momento mediante revisiones y pruebas periódicas.

Artículo 236. En edificaciones clasificadas como de riesgo mayor, el propietario deberá presentar el visto bueno de Protección Civil Municipal para validar las instalaciones o equipos especiales que serán utilizados y reducir los riesgos.

Artículo 237. Para efectos de esta sección, las edificaciones se clasifican en:

- I. De riesgo menor: aquellas con hasta 1,000 m² de construcción y tres niveles de altura, que no manejen sustancias, materiales o productos peligrosos.
- II. De riesgo mayor: aquellas con más de 1,000 m² de construcción o que funcionen como bodegas, depósitos o industrias que manejen materiales inflamables o peligrosos, como madera, pinturas, plásticos, algodón, combustibles o explosivos.
- III. Las excepciones a esta clasificación y el análisis de riesgos correspondientes se establecerán en este mismo Reglamento.

Artículo 238. Los elementos estructurales de madera en edificaciones de riesgo mayor deberán contar con aislamiento o retardantes que garanticen la resistencia al fuego conforme a los tiempos establecidos





en las normas aplicables.

Artículo 239. Las edificaciones de riesgo menor, salvo aquellas destinadas exclusivamente a habitación de hasta tres niveles, deberán contar con extintores en cada piso, ubicados en lugares accesibles y señalizados, de modo que desde cualquier punto no se requiera recorrer más de 30 metros para acceder a uno.

Artículo 240. Las edificaciones de riesgo mayor, además de lo exigido para las de riesgo menor, deberán contar con:

- I. Redes de hidrantes que cumplan con las normas técnicas aprobadas por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.
- II. Simulacros de incendio en los que participen los trabajadores, conforme a las disposiciones de la Dirección de Protección Civil y Bomberos del Municipio de Juárez, Nuevo León.

Artículo 241. Las edificaciones con más de tres niveles deberán disponer de sistemas de alarma visual y sonora contra incendios, interconectados entre sí.

Artículo 242. Los controles de los sistemas de alarma deberán ubicarse en lugares visibles desde las áreas de trabajo. Su número, así como el de los dispositivos de alarma, será determinado por la Dirección de Protección Civil y Bomberos del Municipio de Juárez, Nuevo León.

Artículo 243. Los equipos de extinción de incendios deberán cumplir con las disposiciones técnicas oficiales emitidas por la autoridad competente.

Artículo 244. Durante las distintas etapas de la construcción de una obra, deberán tomarse medidas preventivas contra incendios, incluyendo el uso de equipos adecuados de extinción. Esta protección deberá cubrir tanto el área de la obra como las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas.

Artículo 245. El equipo de extinción deberá ubicarse en zonas de fácil acceso y estar debidamente identificado mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles, de preferencia utilizando simbología internacional.

Artículo 246. Los elevadores para público deberán contar con letreros visibles desde el vestíbulo con la leyenda: "EN CASO DE INCENDIO, UTILICE LA ESCALERA". Las puertas de los cubos de escaleras deberán portar en ambos lados la leyenda: "ESTA PUERTA DEBE PERMANECER CERRADA".

Artículo 247. Las chimeneas deberán ser proyectadas de forma que los humos y gases sean expulsados por un ducto hacia el exterior, en la parte superior de la edificación, y permitir su limpieza o deshoollinado periódico.

Artículo 248. La clasificación de una edificación como de riesgo mayor deberá contar con el aval de un corresponsable en instalaciones en el área de seguridad contra incendios, conforme a lo establecido en este Reglamento.

Artículo 249. Los casos no previstos en esta sección estarán sujetos a las disposiciones que emita la Dirección de Protección Civil y Bomberos o la autoridad municipal competente.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

SECCIÓN III DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN

Artículo 250. Los locales destinados a la guarda o exhibición de animales, así como las edificaciones para deportes y recreación, deberán contar con elementos de protección como rejas, mallas o desniveles, en número, dimensiones y diseño conforme a las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo.

Artículo 251. Los aparatos mecánicos utilizados en ferias deberán contar con rejas o barreras que garanticen su funcionamiento seguro, de acuerdo con la normatividad correspondiente.

Artículo 252. Los locales destinados al depósito o venta de explosivos y combustibles deberán cumplir con lo establecido en la normatividad aplicable según el tipo de sustancia, y la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos.

Artículo 253. Las edificaciones deberán estar equipadas con sistemas de pararrayos cuando así lo determine Protección Civil o la autoridad municipal correspondiente, conforme a los criterios establecidos.

Artículo 254. Los vidrios, ventanas, cristales y espejos que se extiendan del piso al techo deberán contar con barandales o manguetes colocados a una altura mínima de 90 centímetros, diseñados para evitar el paso de niños o impactos accidentales. También podrán utilizarse elementos de protección que cumplan dicha función.

Artículo 255. Las albercas públicas deberán presentar ante la Secretaría la responsiva técnica de mantenimiento y operación, así como el cumplimiento de las normas técnicas aplicables. Queda prohibido construir albercas en áreas de cesión municipal; únicamente podrán construirse en áreas expresamente determinadas para ese fin, mismo caso con las casas club.

SECCIÓN IV REQUERIMIENTOS DE INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA

Artículo 256. Las edificaciones proyectadas en zonas declaradas como patrimonio histórico, artístico o arqueológico por la federación, el estado o los municipios, deberán ajustarse a las restricciones en materia de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y demás elementos que determine la autoridad competente, como el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes, la Secretaría de Educación del Estado o el propio Municipio.

Artículo 257. Para preservar la imagen urbana de los centros de población, los proyectos urbanos y edificaciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas construcciones deberán integrarse armónicamente al entorno, considerando estilo, materiales y forma, y respetando el carácter del barrio o conjunto urbano donde se ubiquen.
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales distintivos de los centros de población y sus barrios.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

- III. Se fomentará la creación de parques, espacios públicos y zonas forestadas que mejoren el entorno urbano. En nuevos desarrollos habitacionales, deberán conservarse los árboles con más de 5 metros de diámetro basal dentro de las áreas de cesión municipal.
- IV. Se evitará la obstrucción de las vistas hacia el paisaje natural característico de la zona.
- V. Las personas propietarias serán responsables de contribuir a la conservación del entorno urbano, manteniendo en buen estado el espacio público que utilizan y absteniéndose de realizar actividades incompatibles con su entorno.

Artículo 258. Con el fin de promover la conservación y mejora del espacio urbano, el Municipio impulsará la imagen urbana con base en los siguientes principios:

- I. Calidad visual, para asegurar que la estructura urbana y sus elementos sean congruentes en diseño, color, proporción y volumetría.
- II. Apropiación del espacio vecinal, mediante la definición de criterios, normas y regulaciones de diseño urbano que promuevan la equidad de género, la inclusión de personas con discapacidad, y la prevención de la violencia y la delincuencia.
- III. Seguridad y protección de las personas y sus bienes como eje fundamental de la regulación en materia de imagen urbana.
- IV. Congruencia estética de la estructura urbana, garantizando la armonía visual de sus elementos.
- V. Eficiencia, funcionalidad y seguridad como elementos clave para lograr el reconocimiento ciudadano del espacio público.

Artículo 259. Se permitirá el uso de vidrios y materiales reflejantes en fachadas, siempre que se demuestre mediante estudios de soleamiento que el reflejo solar no generará deslumbramientos peligrosos o molestos para edificaciones vecinas o la vía pública, ni aumentará la carga térmica en construcciones aledañas.

Artículo 260. Las fachadas colindantes de edificaciones de cinco niveles o más, que formen parte de los patios de iluminación o ventilación de predios vecinos ubicados en zonas habitacionales urbanas, deberán contar con acabados en colores antirreflejantes.

CAPÍTULO XX DE LAS INSTALACIONES EN LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN I INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Artículo 261. La autoridad municipal, a través de sus dependencias competentes, podrá requerir estudios de factibilidad para el tratamiento y reúso de aguas residuales, conforme a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Nacional del Agua, la Ley Ambiental Estatal y las Normas Oficiales aplicables. Las instalaciones hidráulicas deberán estar separadas para aguas pluviales y aguas negras, según su uso, aprovechamiento o desalojo.



Artículo 262. Las descargas sanitarias deberán contar con conducto y trampa que asegure el cierre hidráulico, con el fin de evitar la penetración de olores o gases peligrosos hacia los espacios interiores.

Artículo 263. Las instalaciones hidráulicas y sanitarias en el interior de predios de conjuntos habitacionales o edificaciones de gran magnitud deberán ajustarse a lo dispuesto por la autoridad municipal competente.

Artículo 264. En zonas donde no exista red de drenaje sanitario, podrá autorizarse el uso de fosas sépticas con procesos bioenzimáticos de transformación rápida, siempre que se demuestre la capacidad de absorción del terreno mediante visto bueno de la autoridad correspondiente.

Artículo 265. A las fosas sépticas deberán descargarse exclusivamente aguas negras provenientes de excusados y mingitorios.

Artículo 266. En suelos inadecuados para la absorción de aguas residuales, la autoridad competente determinará el sistema de tratamiento a implementar.

Artículo 267. Las descargas de fregaderos hacia pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasa registrables. Talleres de reparación de vehículos, estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos que generen residuos grasos deberán instalar trampas de grasa en las tuberías antes de conectar con la red pública. Las gasolineras y expendios de combustibles presentarán su proyecto aprobado por la Agencia de Nacional de Seguridad Industrial y Protección al Medio Ambiente, Sector Hidrocarburos (ASEA) que incluirán dichas trampas de grasas y aceites.

Artículo 268. Las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público deberán solicitar a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey la conexión correspondiente.

SECCIÓN II INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Artículo 269. Las instalaciones eléctricas deberán cumplir con lo dispuesto en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo.

Artículo 270. Las edificaciones destinadas a servicios de salud, recreación, comunicaciones y transporte deberán contar con sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático que cubran pasillos, salidas, vestíbulos, sanitarios, áreas de atención, y con letreros indicadores de salidas de emergencia, conforme a los niveles de iluminación establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo.

Artículo 271. Los estacionamientos públicos deberán disponer de sistemas de iluminación permanente y de emergencia, conforme a las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo

SECCIÓN III INSTALACIONES PARA COMBUSTIBLE, TELECOMUNICACIONES Y CLIMAS

Artículo 272. Las edificaciones que requieran instalaciones para combustibles deberán cumplir con la normativa expedida por las autoridades competentes y las Normas Oficiales Mexicanas.





Artículo 273. Las instalaciones para telecomunicaciones deberán ajustarse a las especificaciones que emita la Secretaría.

Artículo 274. Las instalaciones de aparatos o ductos para aire lavado o climas deberán cumplir con lo dispuesto por las autoridades competentes y las normas técnicas aplicables. No se permitirá su instalación fuera de los límites del predio.

Artículo 275. Las redes de infraestructura deberán tenderse de forma subterránea y configurarse como una red de uso común entre los interesados en su construcción, operación o arrendamiento. Estas deberán ubicarse en una sola zanja o línea de conducción.

CAPÍTULO XXI SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 276 Este capítulo establece los requisitos mínimos para el diseño, construcción y mantenimiento de una edificación, con el fin de asegurar su estabilidad y buen funcionamiento en condiciones normales. El Director Responsable de Obra o el Corresponsable en Seguridad Estructural deberán aplicar medidas adicionales de seguridad cuando las condiciones lo hagan necesario.

Artículo 277. La documentación del proyecto estructural deberá ajustarse a lo previsto en este Reglamento.

Artículo 278. Toda modificación, adición o interpretación de los planos estructurales deberá ser aprobada por el Director Responsable de Obra y, en su caso, por el Corresponsable en Seguridad Estructural. Deberán elaborarse planos actualizados que incluyan las modificaciones estructurales significativas aprobadas y ejecutadas.

Artículo 279. Las disposiciones de este capítulo serán aplicables tanto a construcciones nuevas como a modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones previstas en este Reglamento.

Artículo 280. Para estructuras especiales como puentes, túneles, torres, chimeneas y edificaciones industriales no convencionales, podrán requerirse disposiciones específicas distintas a las aquí establecidas. La revisión de seguridad estructural para estos casos deberá ser aprobada por la autoridad correspondiente.

Artículo 281. Las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo establecerán los requisitos mínimos aplicables a determinados materiales y sistemas estructurales, así como los procedimientos de diseño para las distintas acciones permanentes, variables y accidentales.

Artículo 282. Para efectos de este capítulo, las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:



- I. **Grupo A.** Construcciones cuya falla estructural puede implicar la pérdida considerable de vidas, daños económicos o culturales significativos, o que representen un peligro por el manejo de sustancias tóxicas o explosivas, así como aquellas cuyo funcionamiento sea esencial ante emergencias urbanas. Entre ellas se incluyen hospitales, escuelas, templos, estadios, salas de espectáculos, hoteles con capacidad mayor a 200 personas, gasolineras, depósitos de sustancias inflamables o tóxicas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, subestaciones eléctricas, centrales telefónicas, archivos públicos importantes, museos, monumentos y locales con equipo especializado costoso.
- II. **Grupo B.** Construcciones comunes destinadas a vivienda, oficinas, comercios y usos industriales no incluidos en el Grupo A.
- III. **Grupo C.** Construcciones u obras de carácter menor que, por su dimensión, naturaleza o bajo riesgo estructural, no requieren plano oficial ni firma de Director Responsable de Obra.

Artículo 283. No se permitirán obras de construcción, de edificación o de urbanización en las áreas que presenten las siguientes características:

- I. Que en el área existan ecosistemas en equilibrio ecológico o recursos naturales endémicos;
- II. Que el área sea considerada de recarga acuífera;
- III. Que las pendientes naturales del suelo sean mayores al 45% - cuarenta y cinco por ciento;
- IV. En las áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable en el Atlas de riesgo estatal o municipal.

SECCIÓN II.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 284. El proyecto arquitectónico deberá favorecer, preferentemente, una estructuración regular que cumpla con los requisitos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo, incluyendo lo relativo a accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 285. Los acabados o recubrimientos cuyo desprendimiento represente un riesgo para los ocupantes o para personas en el exterior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por el Director Responsable de Obra y, en su caso, por el Corresponsable en Seguridad Estructural.

Artículo 286. La colocación de anuncios en edificaciones deberá sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento de Anuncios del Municipio.

SECCIÓN III.

CRITERIOS DE DISEÑO ESTRUCTURAL

Artículo 287. Toda estructura y cada una de sus partes deberán diseñarse para cumplir con los siguientes requisitos básicos:

- I. Contar con seguridad adecuada frente a cualquier estado límite de falla posible, ante las combinaciones de acciones más desfavorables durante su vida útil.
- II. No superar ningún estado límite de servicio en condiciones normales de operación.





- III. Las normas técnicas establecerán los estados límite de falla más relevantes para cada material, tipo de estructura y su aplicación.
- IV. En construcciones comunes, se considerará cumplido el estado límite de deformaciones si estas no exceden los valores establecidos en las normas técnicas correspondientes.

Artículo 288. El diseño estructural deberá considerar los efectos de las cargas muertas, cargas vivas y del viento. Las intensidades de estas acciones, así como los métodos para su cálculo y combinación, se establecerán en las Normas Oficiales Mexicanas relativas al tema del presente artículo.

Artículo 289. Cuando deban considerarse acciones cuya intensidad no esté especificada en este Reglamento, deberán determinarse mediante procedimientos aprobados por la Secretaría.

SECCIÓN IV. OBRAS PROVISIONALES Y MODIFICACIONES

Artículo 290. Las obras provisionales, como tribunas temporales, pasos peatonales o vehiculares temporales, tapiales, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse y ejecutarse conforme a los requisitos de seguridad establecidos en este Reglamento y los que determine la autoridad municipal.

Artículo 291. Las modificaciones en construcciones existentes que alteren su funcionamiento estructural deberán estar respaldadas por un proyecto estructural que garantice el cumplimiento de los requisitos de seguridad para la zona intervenida, la estructura general y su cimentación.

CAPÍTULO XXII DE LA RECEPCIÓN DE OBRAS

Artículo 292. Dentro de los treinta días naturales siguientes a la terminación de una obra, el propietario del inmueble, el titular de la licencia o autorización correspondiente, o su representante legal con facultades suficientes, deberá presentar ante la Secretaría la solicitud de constancia de terminación, solicitando el visto bueno o la recepción de las obras, con la firma del Director Responsable de Obra.

Artículo 293. La constancia de terminación de obra tiene como finalidad que la Secretaría verifique la conclusión material de las obras autorizadas mediante la respectiva licencia o autorización, confirmando que se ejecutaron conforme al proyecto aprobado, cumpliendo con las condiciones establecidas en dicha licencia y con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Esta constancia marca el inicio del cómputo del plazo de un año para efectos de la extinción de responsabilidad del Director Responsable de Obra y de los peritos corresponsables. El plazo se extinguirá anticipadamente si se realizan modificaciones estructurales, ampliaciones, cambios de uso o alteraciones sustanciales al proyecto original sin la intervención de dichos profesionistas.

Artículo 294. Recibida la solicitud, la Secretaría deberá resolver en el plazo que le corresponda, previa inspección al inmueble donde se ejecutaron las obras. Se podrá otorgar constancia de terminación parcial en los casos de licencias que comprendan varias etapas o edificaciones independientes, siempre que se acredite que las mismas cuentan con condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad suficientes para su uso o enajenación.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

Emitida la constancia, el propietario o poseedor será responsable del mantenimiento, operación y conservación del inmueble, conforme a las normas de seguridad e higiene.

Artículo 295. La Secretaría, por conducto del personal facultado, deberá realizar la inspección correspondiente a efectos de verificar que las obras se ajusten a lo autorizado en la licencia de construcción o demolición. Los solicitantes están obligados a permitir el acceso al personal autorizado para llevar a cabo dicha diligencia.

Artículo 296. Si se detectan discrepancias entre la obra ejecutada y el proyecto autorizado, la Secretaría podrá:

- I. Requerir la presentación de trámite de regularización para aquellas partes de la obra susceptibles de ser autorizadas conforme a la normatividad aplicable;
- II. Ordenar al propietario que realice las modificaciones necesarias para adecuar la obra a la normativa vigente, y suspender la expedición de la constancia hasta que se cumpla dicha orden; o
- III. Requerir tanto las modificaciones como el trámite de regularización con presentación de nueva documentación técnica y jurídica, según proceda.

Las variaciones menores no requerirán regularización si no afectan la seguridad, estabilidad, uso, destino, servicio, habitabilidad o higiene de la edificación; si se ajustan al uso de suelo permitido y se respetan los alineamientos y disposiciones urbanísticas. Independientemente de lo anterior, la Secretaría podrá imponer las sanciones correspondientes por las irregularidades detectadas.

Artículo 297. La solicitud de constancia de terminación de obra deberá presentarse por escrito y acompañarse de los siguientes documentos:

- I. Solicitud firmada por el titular de la licencia o su representante legal;
- II. Dos juegos de planos autorizados y copia del acuerdo de autorización del proyecto, en su caso;
- III. Comprobante de pago actualizado del impuesto predial del inmueble;
- IV. Documento que acredite la personalidad del representante legal, si aplica;
- V. En caso de inmuebles sujetos al régimen de condominio, copia del acuerdo de autorización del proyecto de ventas y planos inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- VI. Constancia de seguridad estructural, si corresponde;
- VII. Comprobante del pago de derechos aplicables; y
- VIII. Los demás documentos que el Ayuntamiento determine mediante disposiciones administrativas generales.

Artículo 298. Tratándose de edificaciones que por su naturaleza, uso o dimensión representen riesgos mayores o impliquen condiciones especiales de operación, deberá presentarse, junto con la solicitud de constancia de terminación, el Visto Bueno de Seguridad y Operación, suscrito por el Director Responsable de Obra y, en su caso, los peritos corresponsables. Este requisito será exigible para los siguientes casos:

- I. Instituciones educativas de cualquier nivel;





- II. Centros de reunión con capacidad mayor a cincuenta personas con uso distinto al habitacional;
- III. Instalaciones deportivas o recreativas de uso público o comercial con capacidad mayor a cincuenta personas;
- IV. Anuncios panorámicos autosustentados o sobre azoteas (debiendo renovarse anualmente);
- V. Inmuebles industriales mayores a cuarenta metros cuadrados, hospitales, estaciones de servicio, plataformas de helicópteros, entre otros de uso especializado;
- VI. Edificaciones cuya falla represente peligro para la vida o el entorno, o que deban operar en caso de emergencia (hospitales, terminales, antenas, subestaciones, puentes, etc.);
- VII. Inmuebles de más de quince metros de altura o más de mil quinientos metros cuadrados de construcción.

Con el Visto Bueno de Seguridad y Operación se deberá acompañar la Constancia de Seguridad Estructural cuando se trate de un inmueble de los que se refiere las fracciones VI y VII, de este artículo. Si la constancia del perito corresponsable determina que la construcción no cumple con las condiciones de seguridad, ésta debe reforzarse o modificarse para satisfacerlas.

Artículo 299. El Visto Bueno de Seguridad y Operación deberá contener:

- I. Nombre o razón social del propietario o poseedor;
- II. Domicilio para notificaciones;
- III. Ubicación y número catastral del inmueble;
- IV. Nombre y registro del Director Responsable de Obra y de los peritos corresponsables, si los hay;
- V. Declaración, bajo protesta de decir verdad, de que la edificación cumple con las normas de seguridad;
- VI. Responsiva de perito en instalaciones para edificaciones industriales;
- VII. Resultados de pruebas de laboratorio, cuando proceda, conforme a la normatividad técnica aplicable;
- VIII. Manifestación de cumplimiento de los sistemas de seguridad para emergencias;
- IX. Constancia de seguridad estructural, si corresponde; y
- X. Firmas autógrafas del Director Responsable de Obra y corresponsables.

CAPÍTULO XXIII DEL USO Y CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, LOTES O PREDIOS

Artículo 300. Los propietarios o poseedores de las edificaciones y predios tienen obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas, de no rebasar las demandas de consumo del diseño autorizado en las instalaciones y observar, las siguientes disposiciones:

- I. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene;
- II. Los lotes, unidades de propiedad privativa o predios, excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos de urbanización, deben contar con cercas en sus límites



que no colinden con edificaciones permanentes o con cercas existentes, de una altura mínima de 2.50m - dos metros cincuenta centímetros, construidas con cualquier material, excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la seguridad de personas y bienes;

- III. Los lotes, unidades de propiedad privativa o predios no edificados deben estar libres de escombros, basura y drenados adecuadamente;
- IV. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles, y
- V. El suelo de cimentación debe protegerse contra deterioro por intemperismo, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secado local por la operación de calderas o equipos similares.

Artículo 301. Los propietarios de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios baldíos, sin edificaciones, serán los responsables de mantenerlos libre de basura, de detectarse que existan desperdicios en ellos, o que sean utilizados de otra manera, la autoridad aplicará las sanciones correspondientes.

Se permitirá bardear un lote, unidad de propiedad privativa o predio baldío, hasta una altura de 2.50m - dos metros cincuenta centímetros, medida desde el nivel natural del suelo y del lado de afuera del inmueble en cuestión, cuando sea posible, y se deberá solicitar la licencia de construcción correspondiente, debiendo considerar además lo siguiente:

- I. Para bardas de block o bardalosas prefabricadas de más de dos metros de alto, se requerirá de una carta compromiso del propietario o poseedor en donde se comprometa a no usar la barda como parte de una construcción completa, sin obtener primero la licencia de construcción correspondiente;
- II. La licencia para la ejecución de una barda no se considera licencia de uso de suelo, no prejuzga ni legitima la posesión de ningún inmueble;
- III. Las bardas se podrán hacer sin licencia expresa, cuando formen parte de una construcción de una edificación. La licencia de la construcción para la edificación amparará la ejecución de la barda, siempre que en el plano del proyecto arquitectónico autorizado se haya descrito gráficamente; y
- IV. Las bardas sólo podrán ser perimetrales y construirse sobre los límites del lote, unidad de propiedad privativa o predio.

Artículo 302. Cuando se suspenda una obra por más de dos meses, el propietario o poseedor del inmueble deberá bardarlo para evitar el uso ilegal o inapropiado del lote, unidad de propiedad privativa o predio en cuestión, el no hacerlo será sujeto a sanción.

Artículo 303. Los propietarios o poseedores de las edificaciones deben conservar y exhibir, cuando sean requeridos por la Secretaría o autoridad con facultades delegadas, o bien la autoridad competente que la sustituya, los planos, memoria de cálculo, autorizados o registrados por la autoridad competente, que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original; y en caso de que se requieran realizar ampliaciones o demoliciones, que den lugar a modificaciones en elementos estructurales, dichos planos y memoria deben estar actualizados y avalados por un perito corresponsable en seguridad estructural, debiendo de solicitarse previamente a la realización de las obras la respectiva licencia de construcción, y presentarse los citados documentos conjuntamente con los demás documentos requeridos para dicha solicitud.





Artículo 304. Cualquier ampliación, mejora u obra nueva en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Centro Histórico del Municipio, en los términos de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o de la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, requerirá, previo a la licencia de construcción, la autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, o del Instituto Nacional de Bellas Artes, o de la aprobación de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León y, en caso de que exista o esté integrada, el visto bueno o aprobación de su equivalente a nivel municipal, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los peritos corresponsables en seguridad estructural y demás que se requieran en razón a la materia.

Artículo 305. Se considera patrimonio cultural público las edificaciones y monumentos que se localizan dentro de la zona protegida con carácter de centro histórico que establece el artículo primero del Decreto del Ejecutivo del Estado publicado en el Periódico Oficial del Estado número 123 de fecha 15 de septiembre del 2006.

Los propietarios de las edificaciones que, de acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia o de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, según sea el caso, tengan un valor histórico o artístico, y/o se encuentren dentro de la zona protegida con carácter de centro histórico descrita en el párrafo anterior o en el Plan, se sujetarán y deben cumplir con lo siguiente:

- I. Asegurar la conservación de la arquitectura de los edificios, restaurar los inmuebles en deterioro, habilitar o adecuar los espacios públicos exteriores y restaurar las fachadas no integradas al estilo arquitectónico norestense histórico;
- II. Las nuevas edificaciones, ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones deben armonizar con el estilo arquitectónico norestense histórico;
- III. El uso del suelo de las citadas edificaciones se sujetará a lo establecido en el Plan;
- IV. Las demás que señale el Decreto de la zona protegida con carácter de centro histórico;
- V. Conservar los elementos arquitectónicos originales y, si es posible, restituir los elementos faltantes;
- VI. Cuando los elementos (cantera, aplanados, pisos, pintura, entre otros) y los complementos (barandales, cielos rasos, puertas, entre otros) presenten un alto grado de deterioro y no puedan ser conservados, podrán ser restituidos con materiales y diseños de características similares a los originales;
- VII. Las fachadas en las edificaciones deben conservarse y, si es posible, hacer la recuperación original de la misma;
- VIII. Los elementos en la azotea, tales como tinacos, antenas, equipos de aire acondicionado o ventilación, no deben ser visibles desde ningún punto de la calle o espacio exterior; y
- IX. Los elementos en fachada, extraños a la misma, tales como equipos de aire acondicionado, extractores u otros, no podrán colocarse al frente o frentes de las colindancias con las calles de dichas fachadas.

Artículo 306. El propietario de las edificaciones a que se refiere el artículo anterior deberá conservar y rehabilitar las edificaciones que tengan las siguientes características arquitectónicas:

- I. Guardapolvos resaltados con molduras;
- II. Dinteles de puertas y ventanas;
- III. Rejas de hierro fundido en puertas y ventanas;





- IV. Jambas;
- V. Arcos de medio punto;
- VI. Pilastras con sus bases y capiteles;
- VII. Rodapié;
- VIII. Cornisas de estilo neoclásico; y
- IX. Puertas principales.

Artículo 307. Las edificaciones construidas antes del año 1900 solamente podrán ser demolidas, remodeladas o ampliadas previa solicitud ante la Secretaría, requiriéndose en el proceso de autorización la opinión expresa de la Junta de Protección y Conservación y del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda, si éste último está integrado.

La solicitud de demolición debe incluir un dictamen expedido por la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia donde se indique si las edificaciones a demoler o remodelar tienen o no valor histórico o valor artístico que impida la demolición.

La solicitud de remodelación debe incluir un dictamen expedido por la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia donde se indique si el proyecto de remodelación es compatible o no con el carácter histórico de la edificación.

CAPÍTULO XXIV DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 308. La Secretaría, en coordinación con la Dirección General, mediante los inspectores o el personal debidamente acreditado por dicha dirección con facultades delegadas por escrito, podrán llevar a cabo visitas de inspección en los inmuebles o en cualquier obra o construcción que se encuentren ubicados en el Municipio, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de la Legislación vigente en la materia, del Programa, de este Reglamento o de las resoluciones, licencias o autorizaciones expedidas por la Secretaría o de las Direcciones correspondientes, para en caso de incumplimiento, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Artículo 309. Los inspectores, notificadores y/o ejecutores debidamente acreditados, están obligados a realizar un reporte de los hechos u omisiones y en si todo acto que sea contrario a las disposiciones de este Reglamento realizado por el propietario o usuario del inmueble o de la construcción, por el responsable de la construcción y/o edificación.

Artículo 310. El propietario del predio y/o poseedor, el titular de la licencia y/o el Director Responsable de Obra están obligados a proporcionar la información que las autoridades le soliciten respecto a las obras que se realicen por su cuenta o encargo, así como a proporcionar los documentos que le soliciten con relación a las referidas obras o al predio o lugar en el que se efectúen las mismas.

Artículo 311. Las obligaciones y facultades establecidas en los dos artículos anteriores serán aplicables -en lo conducente-, a los hechos relativos al uso de suelo, uso de edificación, cambio de uso de suelo, construcción, subdivisiones, relotificaciones, fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio y cualquier otra actividad u omisión que se presente en relación a los inmuebles ubicados en este Municipio, por lo que, las sanciones a que se refieren dichas disposiciones también le serán aplicables a los responsables de dichos hechos u omisiones.





Artículo 312. Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, es decir, de lunes a viernes de las 8:00-ocho a 17:00-dieciséis horas y las extraordinarias, se efectuarán en cualquier tiempo que no se encuentre comprendido dentro de las días y horas antes señalados, iniciada una visita de inspección deberá concluirse y será válida, aun cuando se actúe en horas inhábiles.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar la ejecución de las obras mediante inspección técnica, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

Artículo 313. Toda orden de inspección deberá expedirse por escrito, con firma autógrafa de la autoridad competente, en la que se deberá precisar el lugar o la zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, la designación de la o las personas que realizarán la inspección y en su caso, el personal técnico que les apoyará y deberá expresarse las disposiciones legales y/o reglamentarias o de carácter general que lo fundamenten.

Artículo 314. Los propietarios, responsables, encargados, empleados, trabajadores de las construcciones u ocupantes de los inmuebles, establecimientos, negociaciones o industrias objeto de la inspección, están obligados a permitir el acceso al inmueble y a los lugares y dar facilidades e informes a los inspectores notificadores, ejecutores y, en su caso, al personal técnico de apoyo, para el desarrollo de su labor, a no interferir u obstruir dicha labor, por sí o mediante terceras personas.

Artículo 315. En las actas de visita de inspección se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Calle, número, colonia y código postal, cuando sea posible conocerlo, en que se encuentra ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motive;
- V. El número de la credencial oficial de identificación del funcionario que lleva a cabo la diligencia,
- VI. Fecha de inicio de vigencia y expiración de la credencial oficial
- VII. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VIII. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- IX. Datos o descripción de los hechos, actos, omisiones, objetos o lugares inspeccionados;
- X. Declaración del visitado o persona que atendió la diligencia, si quisiera hacerlo; y
- XI. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Artículo 316. Al iniciar la visita de inspección, el personal designado para llevar a cabo la misma deberá exhibir una credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente, que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa de la inspección, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento, de la edificación, del predio, de la construcción o de las obras.

Artículo 317. De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada en presencia de 2-dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquella se negó a proponerlos, se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector o ejecutor haga constar tal circunstancia en la propia acta. Los visitados o las personas que atiendan la diligencia, podrán formular observaciones o exponer lo que



a su derecho convenga, en el momento de realización de la visita, lo cual se asentará en el acta circunstanciada.

Artículo 318. En la orden de inspección, se le informará y concederá al visitado un término de 10-diez días hábiles, para que en caso de que se encuentren hechos o se estén realizando obras, construcción, instalaciones, actividades, usos de suelo o uso de edificación, cambios de usos del suelo, fraccionamientos y demás, de las cuales no se mostró en ese momento la licencia correspondiente; o no se cumpla exactamente con las especificaciones, condiciones u obligaciones establecidas que les hubiese concedido la autoridad competente, comparezca ante la autoridad que expidió la orden de inspección a ofrecer pruebas y alegar por escrito lo que a sus derechos convenga, respecto a lo asentado en el acta de inspección.

Artículo 319. Una vez concluido el término de 10-diez días hábiles concedido al visitado, si éste no compareció o compareciendo no demostró con prueba documental, que los hechos, las obras, instalaciones, construcciones, actividades, el uso del suelo, o uso de edificación que se realizan, según sea el caso, están debidamente autorizados, o si se encuentra infracción a lo dispuesto en este Reglamento, se ordenará la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 320. Si de lo asentado en el acta circunstanciada se advierte la existencia de algún riesgo, se ordenará la medida de seguridad que corresponda, notificándose de inmediato la misma, y concediéndosele al visitado un término de 5-cinco días hábiles para que exprese lo que a sus intereses convenga y ofrezca pruebas, siguiéndose el procedimiento del recurso de inconformidad previsto en este Reglamento.

Artículo 321. Cuando exista oposición a permitir el acceso al predio, al lugar o a la edificación objeto de la inspección, o se obstruyen las funciones del personal designado para la ejecución de una visita de inspección, sanción y/o medida de seguridad, el funcionario notificará a los responsables que se abstengan o dejen de realizar esa conducta y de persistir en su oposición u obstrucción, se hará uso de la fuerza pública, sin perjuicio de que se solicite a la autoridad competente se aplique el arresto administrativo y se denuncien los hechos por el delito que resulte.

Artículo 322. En el supuesto de que se ordene la suspensión o clausura de actividades u operaciones en un lote, predio o unidad de propiedad privativa o en una edificación, y se haya ejecutado esta orden mediante la colocación de sellos y/o cintas de suspensión o clausura, y posteriormente se advierta y/o se haga constar que los sellos y/o cintas de la suspensión o clausura presenten rompimiento o no están en el lugar originalmente colocados o no se encuentran en el inmueble, sin que exista mandamiento por escrito de la autoridad que ordenó su imposición, se ordenará que se vuelvan a materializar o a colocar, y se reforzará la medida utilizando los elementos materiales necesarios que permitan respetar la sanción, pudiéndose solicitar la permanencia o vigilancia de la fuerza pública municipal en el lugar; sin perjuicio de que se de vista a la autoridad correspondiente, en caso de que se incurra en un delito.

Artículo 323. Se consideran como medidas de seguridad a aplicar cuando se advierta la existencia de algún riesgo:

- I. La suspensión de trabajos y/o de servicios en la parte donde se presente el riesgo o en su caso, a todo el inmueble o a todas las obras si esto se requiere y es necesario;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones o las obras, según la naturaleza del acto o hechos;
- III. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles o edificaciones;
- IV. La demolición total o parcial de construcciones;
- V. El retiro de instalaciones;





- VI. La prohibición de actos de utilización de bienes, muebles, de materiales, de herramientas, de equipos, etc.;
- VII. El aseguramiento y resguardo de objetos o materiales;
- VIII. La orden y/o requerimiento de realización de actos, obras o cualquier otra medida tendiente a estabilizar los trabajos o edificaciones.
- IX. Las demás establecidas por la Ley, las otras leyes estatales y este reglamento.

Artículo 324. Las medidas de seguridad serán aplicadas en caso de urgencia, por el personal designado para realizar la inspección, sin perjuicio de que posteriormente las ratifique su superior jerárquico.

- I. Son de inmediata ejecución, de carácter preventivo y se limitarán al tiempo estrictamente necesario para realizar las correcciones o los hechos, obras, o demoliciones correspondientes.
- II. Se comunicarán por escrito al responsable, para su inmediata ejecución.
- III. Se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, si con los hechos se cometieron infracciones a las disposiciones de la Legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, del Programa y de este Reglamento, de otras disposiciones reglamentarias de carácter general, o se incumplió con las obligaciones, condiciones, o requisitos establecidos en las licencias o autorizaciones correspondientes.

Artículo 325. Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad ordenada por la Secretaría y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la Secretaría los realizará en rebeldía de los responsables, resultando a cargo de éstos los gastos originados. Dichos gastos tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

Para la aplicación de las medidas de seguridad la Secretaría podrá hacer uso de los medios legales necesarios.

Artículo 326. En cualquier procedimiento administrativo que inicien las Autoridades Municipales con motivo o para la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, del Programa o de otras disposiciones de carácter general en materia de Desarrollo Urbano, la primera notificación que se deba realizar al presunto infractor se hará en el domicilio que hubiese designado ante la autoridad competente en cualquier trámite o procedimiento, y de no haberse señalado o designado domicilio alguno, dicha notificación se hará en el lugar donde se realizaron o se realicen los hechos, las conductas de omisión o contrarias a las disposiciones de los ordenamientos o resoluciones antes citadas. La segunda y posteriores notificaciones se efectuarán en el domicilio que se designe expresamente para el respectivo procedimiento, de no designarse se continuará realizando las notificaciones en el domicilio en el que se efectúe la primera de ellas.

CAPÍTULO XXV DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 327. La violación a la Legislación vigente en materia de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a este Reglamento, al Reglamento de Zonificación y usos de Suelo del Municipio de Juárez, Nuevo León, al Programa y al Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Juárez, Nuevo León vigentes, o de las resoluciones, licencias o autorizaciones expedidas, por la Secretaría o de las



direcciones correspondiente, se considera una infracción y origina como consecuencia, la aplicación de las sanciones correspondientes, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten. Y, en su caso, de la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 328. En virtud de que la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado y de la Ley son leyes fiscales, el plazo para comprobar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en ellas y para imponer las sanciones por infracciones a dichas disposiciones se extingue a los 5-cinco años contados a partir del día siguiente al que fuera exigible de conformidad a la Ley, siempre y cuando no haya sido requerido; transcurrido este plazo los interesados podrán solicitar por escrito se declare que se han extinguido las facultades de la autoridad competente.

Artículo 329. Son sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

- I. El poseedor, usufructuario y/o desarrollador de un proyecto, obra o edificación;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción de las disposiciones de este Reglamento;
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan;
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario, poseedor y/o usufructuario del inmueble que se trate, a responder por algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la Ley y este Reglamento; y
- V. Los Directores Responsables de Obra y los peritos corresponsables, de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento, y en los casos en que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la Ley, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 330. Son autoridades competentes para conocer de las infracciones a las disposiciones, de este Reglamento, de las obligaciones, condiciones o requisitos establecidos en las licencias o autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, así como para vigilar el cumplimiento de sus disposiciones e imponer las sanciones que correspondan al o los responsables de la infracción o infracciones:

- I. El Ayuntamiento del Municipio;
- II. La persona titular de la Presidencia Municipal;
- III. La persona titular de la Secretaría, o el funcionario a quien éste le delegue por escrito la facultad para conocer de los hechos o abstenciones e imponer las sanciones; y
- IV. La persona titular de la Dirección General y su personal adscrito.

Artículo 331. Las autoridades competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

Artículo 332. La violación de este Reglamento, de los planes y programas de desarrollo urbano o de la Ley, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 333. La violación a este Reglamento, los planes y programas de desarrollo urbano o la Ley,





por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

Artículo 334. Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de este Reglamento.

Cuando el infractor tenga la ocupación de obrero o trabajador, peón, jornalero, albañil, trabajador del campo, campesino, u otros de situación semejante, la Secretaría podrá abstenerse de imponer la sanción de multa, o bien solicitar a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal que acuerde su condonación, en ambos casos, condicionado a que el infractor corrija, subsane o regularice las obras o construcciones realizadas, o bien se abstenga de ejercer el uso del suelo o el uso de edificación que no se permite o está prohibido en la Matriz de Compatibilidad del Plan y que se trate de la primera ocasión.

Artículo 335. La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida.

Artículo 336. El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de 2-dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

Artículo 337. Las autoridades competentes podrán imponer, en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este título, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

Artículo 338. Las sanciones administrativas serán las siguientes:

- I. Multa;
- II. La rescisión de convenios;
- III. La demolición o retiro parcial o total de escombros;
- IV. La revocación de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados;
- V. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas;
- VI. El retiro de los anuncios y sus estructuras;
- VII. La suspensión de los trabajos; y
- VIII. La clausura parcial o total de obra.

Artículo 339. La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras Leyes corresponda al infractor.

Artículo 340. Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir delito.

Artículo 341. En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por este Reglamento o los planes y programas de desarrollo urbano, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

Artículo 342. Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal



que corresponda en un plazo no mayor de 15-quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

Artículo 343. Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.

Artículo 344. Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos:

- I. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad;
- II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común;
- III. Cuando el alineamiento establezca, al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;
- IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;
- V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable;
- VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de la Ley, su reglamentación o los planes de desarrollo urbano;
- VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;
- VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones;
- IX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
- X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las ordenes de inspección expedidas por la autoridad competente;
- XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde; y
- XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

Artículo 345. Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Multa de hasta 30 unidades de medición y actualización:
 - a. Para el caso de obras de ampliación o remodelación de hasta cien metros cuadrados en viviendas de uso familiar que no cuenten con la licencia correspondiente;





- b. Para cambios de uso de suelo en edificaciones menores a cien metros cuadrados que no cuenten con la licencia correspondiente.
- II. Multa desde 200 hasta 2,000 unidades de medición y actualización:
 - a. Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad;
 - b. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda; y
 - c. Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.
- III. Multa desde 2,000 hasta 10,000 unidades de medición y actualización:
 - a. Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persistan en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general;
 - b. Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización;
 - c. Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano;
 - d. Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente;
 - e. Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
 - f. Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la Ley y/o en el presente Reglamento;
 - g. Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;
 - h. Cuando se impida la inspección de un inmueble;
 - i. Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas;
 - j. Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente;
 - k. Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado;
 - l. Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado;
 - m. Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico;
 - n. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
 - o. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones; o



- p. Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio.
- IV. Multa desde 5,000 unidades de medición y actualización hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:
 - a. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en los atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo;
 - b. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; o
 - c. Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

Artículo 346. Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones en los casos siguientes:

- I. Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización;
- II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;
- III. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo;
- IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano.

Artículo 347. Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:

- I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente;
- II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado;
- III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o
- IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

Artículo 348. Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;
- II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes; y
- III. Cuando se continúen realizando el uso o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación, labores de construcción, o de cualquier otro tipo, excepto el de vigilancia, en que se ejecutó una suspensión o una clausura.

En los casos a que se refiere este artículo, la autoridad competente que conozca del caso dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

Artículo 349. La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que,





conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas correspondan.

Artículo 350. Los profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere este Reglamento, la Ley o los planes de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, serán responsables en los términos de la legislación civil y penal aplicable y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 351. Los profesionistas que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

Artículo 352. El acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública Estatal o Municipal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa ante la contumacia del obligado.

Artículo 353. La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria. Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado.

En este caso la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado. El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado.

Artículo 354. Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

- I. Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;
- II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;
- III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;
- IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el reglamento de construcciones aplicable, y no se cumpla con ella;
- V. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso;
- VI. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente;
- VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;
- VIII. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico; y





- IX. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan los planes o programas de desarrollo urbano aprobados.

CAPÍTULO XXVI RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 355. Los actos o resoluciones de la autoridad municipal dictados en contravención a la Ley, al presente Reglamento y/o al Programa podrán ser impugnados por los interesados afectados mediante el recurso de inconformidad.

Artículo 356. El plazo para interponer el recurso de inconformidad será de 15-quince días hábiles, contados partir del día siguiente de aquel en que el interesado fue notificado o tuvo conocimiento del acto u omisión que motivó la inconformidad, lo que resulte primero, exceptuando los casos en los que se trate de una orden de desocupación dictada por la Secretaría, derivada de un dictamen técnico que determine peligro en una edificación, estructura o instalación; en cuyo caso el plazo será de 3-tres días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya notificado al interesado dicha orden, debiendo anexar a su escrito las pruebas documentales y dictámenes periciales que acrediten sus argumentos; la Secretaría deberá resolver el citado recurso dentro de un plazo de 3-tres días hábiles, contados a partir de la fecha de su interposición.

Artículo 357. El recurso se interpondrá ante la Secretaría y la sustanciación y resolución del mismo será competencia de su titular.

Artículo 358. El recurso debe presentarse por escrito en el cual se señale lo siguiente:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige;
- II. La fecha del escrito, nombre del recurrente, así como el domicilio para oír y recibir notificaciones y el nombre de las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones;
- III. Tratándose de apoderados legales, de personas analfabetas, personas con alguna capacidad diferente, personas morales o cualquiera que sea la situación, deben presentar los documentos que justifiquen la personalidad que le otorga el recurrente; el apoderado debe presentar copia de una identificación oficial con foto;
- IV. El acto que recurre y la autoridad que lo expidió, así como la fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento;
- V. Señalar el incumplimiento a la Ley, el Reglamento, el Programa, o demás disposiciones o detallar lo que considere se está dejando de aplicar o se aplicó inexactamente, expresando los agravios que le cause el acto recurrido;
- VI. Cuando existan terceros perjudicados se debe señalar su nombre y domicilio para emplazarlos, así como presentar una copia del escrito del recurso por cada uno de ellos. Se entiende por tercero perjudicado aquella persona que pudiera ser afectada de manera directa la esfera jurídica de sus derechos por la resolución de la autoridad municipal al tener un derecho incompatible con las pretensiones deducidas por el recurrente; y
- VII. Las pruebas documentales que se ofrecen y que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado, con copia para los terceros perjudicados si los hubiere y firma autógrafa del recurrente.





Cuando no se acompañen los documentos que acrediten la personalidad del recurrente, las pruebas documentales ofrecidas o las copias ofrecidas para los terceros perjudicados, se le apercibirá para que en un plazo de 3-tres días hábiles, presente los documentos, y de no presentarlos, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 359. Una vez admitido el recurso, recibida la última contestación de los terceros perjudicados o expirado su plazo de contestación, lo que resulte último, la autoridad municipal citará en un plazo no mayor a 10-diez días hábiles siguientes al recurrente y terceros perjudicados, mediante notificación personal, a una audiencia que será de admisión y desahogo de pruebas y presentación de alegatos, a la cual se debe comparecer por escrito. Las partes podrán ofrecer pruebas adicionales hasta 5-cinco días hábiles antes de la fecha de celebración de dicha audiencia.

Artículo 360. El recurso se desechará de plano cuando se presente fuera del término de 15-quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del acto o resolución a impugnar, o por falta de firma autógrafa del o los promovente(s).

Artículo 361. El recurso es improcedente:

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y contra el mismo acto impugnado o que ya se hubiese resuelto;
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. Contra actos consumados de un modo irreparable;
- IV. Contra actos consentidos expresa o tácitamente;
- V. Contra actos que sean impugnados ante los tribunales que puedan tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto impugnado;
- VI. Contra actos del presidente municipal, del Ayuntamiento o de otra autoridad municipal cuya naturaleza no sea en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;
- VII. Actos que resuelvan el recurso;
- VIII. Cuando no exista el acto impugnado;
- IX. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal y material alguno; y
- X. Contra actos o resoluciones expedidos en cumplimiento de sentencias del Poder Judicial de la Federación o del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado.

Se entiende que el acto es consentido tácitamente cuando no se presente el recurso dentro del término que establece este Reglamento.

Artículo 362. Se sobresee el recurso:

- I. Cuando el promovente se desista expresamente del recurso si es representante común, se entenderá que se desisten también sus representados;
- II. Si el agraviado fallece durante el procedimiento, siempre y cuando el acto recurrido sólo afecte a su persona; y
- III. Cuando durante la sustanciación del recurso aparezca o sobrevenga alguna de las causas de improcedencia previstas en el artículo inmediato anterior.

Artículo 363. Una vez admitido a trámite el recurso, y se hubieren designado terceros perjudicados por el recurrente, o la autoridad municipal ante quien se tramite el recurso advierta la probable existencia de terceros perjudicados, se notificará el recurso y copia de sus anexos a dichos terceros, quienes tendrán



un 72 plazo de –quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación para exponer lo que a su derecho convenga y ofrecer las pruebas de su intención.

Artículo 364. La autoridad que conozca del recurso debe resolver en un plazo no mayor a 15- quince días hábiles posteriores a la fecha de celebración de la audiencia de pruebas y alegatos respectiva. Dicha resolución tendrá por efecto:

- I. Confirmar el acto impugnado;
- II. Modificar el acto o resolución impugnada o
- III. Revocarlo total o parcialmente.

Artículo 365. En la resolución del recurso se deben examinar todos y cada uno de los agravios y alegatos hechos valer por el recurrente y los argumentos, pruebas y alegatos ofrecidos por los terceros perjudicados, si hubieren comparecido, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios. Cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con examinar ese agravio.

Artículo 366. Es optativo para el particular promover el recurso o acudir directamente ante el Tribunal de Justicia Administrativa o Poder Judicial de la Federación a promover el juicio correspondiente.

TRANSITORIOS

PRIMERO. – El presente **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal de Juárez, Nuevo León.

SEGUNDO. - Para su debida difusión, el **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**, debe publicarse en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León; así como en la Gaceta Municipal de Juárez, Nuevo León.

TERCERO. Se deroga cualquier disposición que contravenga lo dispuesto en el presente **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**, con excepción de las establecidas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Juárez, Nuevo León, vigente a la fecha de expedición del citado **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**.

CUARTO. Cuando exista duda o antinomia respecto a alguna disposición que pudiera contravenir el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Juárez, Nuevo León, prevalecerá esté último, así como la interpretación que la Consejería Jurídica de la Presidencia Municipal establezca.

QUINTO. Todas las obligaciones que se generen con la entrada en vigor del presente **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN**, se cubrirán con cargo al presupuesto aprobado a los ejecutores de gasto responsables para el ejercicio fiscal en curso y subsecuentes, por lo que no se autorizarán recursos adicionales para tales efectos y, en caso de que se realice alguna modificación a su estructura orgánica, está también deberá ser cubierta con su presupuesto autorizado y conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

SEXTO. Las disposiciones contenidas en este Reglamento no serán aplicables a los asuntos que antes de la fecha de vigencia de este Reglamento ya se encontrasen oficialmente en trámite ante la Autoridad Municipal correspondiente.

ATENTAMENTE
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO, ES LA PAZ"
JUÁREZ, NUEVO LEÓN A 20 DE FEBRERO DE 2026

MTRO. FÉLIX GUADALUPE ARRATIA CRUZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. AMÉRICO GARCÍA SALINAS
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C. MARLEN HERNÁNDEZ BRAVO
SÍNDICA SEGUNDA

SECRETARIA DEL
AYUNTAMIENTO
JUAREZ N.L.
ADMON 2024 - 2027





AYUNTAMIENTO
GOBIERNO DE JUÁREZ

EL MTRO. FÉLIX GUADALUPE ARRATIA CRUZ, EL C. AMÉRICO GARZA SALINAS Y LA C. MARLEN HERNÁNDEZ BRAVO, PRESIDENTE MUNICIPAL, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Y SÍNDICA SEGUNDA, RESPECTIVAMENTE, DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 34 FRACCIÓN I, 35 INCISO A) FRACCIÓN XII, 37, 64, 65 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN EN RELACIÓN CON LO ESTABLECIDO EN LOS DIVERSOS 11, 77, 79 FRACCIÓN VI, Y DEMÁS RELATIVOS DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO, HACEMOS SABER:

Que el Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, en la Cuadragésima Tercera Sesión de Cabildo, con carácter de Ordinaria, acta número 43-cuadragésima tercera de fecha 16-dieciséis de febrero de 2026-dos mil veintiséis, tuvo a bien aprobar, autorizar y expedir, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115, fracciones I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 165 y 166 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en relación con los artículos 33 fracción I inciso b) y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León vigente, así como en lo establecido en los diversos 2, 4, 5 y demás relativos del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Juárez, Nuevo León, el siguiente:

ACUERDO NO. 09

CON DIECIOCHO VOTOS A FAVOR, POR UNANIMIDAD, EL AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 165, 166 Y 181 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, 222 Y 227 DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN; APRUEBA Y AUTORIZA A EL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO, REGLAMENTACIÓN Y MEJORA REGULATORIA, RESPECTO A LA EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO POR EL QUE SE CREA EL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN., EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

PRIMERO. Se EXPIDE el REGLAMENTO POR EL QUE SE CREA EL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN; en los términos establecidos en el considerando QUINTO del presente dictamen.

SEGUNDO. PUBLÍQUESE el reglamento que se expide y los transitorios correspondientes, referidos en el acuerdo anterior, en los términos establecidos en el considerando QUINTO del presente dictamen, en el Periódico Oficial del Estado, en la Gaceta Municipal y en la Página Oficial de Internet del Municipio.

TERCERO. PUBLÍQUESE el Dictamen de Exención de Análisis de Impacto Regulatorio, descrito en el Antecedente TERCERO del presente Dictamen, en la Gaceta Municipal y en la Página Oficial de Internet del municipio.

QUINTO. La EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO POR EL QUE SE CREA EL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, es el que a continuación se transcribe:





ÚNICO. SE EXPIDE el REGLAMENTO POR EL QUE SE CREA EL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, para quedar como sigue:

REGLAMENTO QUE CREA EL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. El presente Reglamento, tiene por objetivo el de crear el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano del Municipio de Juárez (CCDUJ). Este Consejo será un órgano institucional de participación ciudadana, de carácter honorífico y consultivo, cuya función principal será aportar opiniones técnicas y sociales sobre temas relacionados con el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos del municipio.

Artículo 2. Para efectos de este reglamento, se entenderá por:

- I. **CCDUJ:** Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano del Municipio de Juárez;
- II. **Municipio:** El Municipio de Juárez, Nuevo León;
- III. **Presidencia:** Persona Titular de la Secretaría de Competitividad Territorial y Económica del Municipio de Juárez, Nuevo León;
- IV. **Quórum:** Número mínimo de integrantes requerido para la validez legal de las sesiones del CCDUJ, equivalente al cincuenta por ciento más uno de sus miembros;
- V. **Comisión:** Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, y
- VI. **Voto de Calidad:** Facultad conferida a la Presidencia del Consejo para dirimir empates en las decisiones sometidas a votación.

**CAPÍTULO II
FUNDAMENTO LEGAL Y OBJETIVOS**

Artículo 3. El CCDUJ será un organismo de carácter permanente, plural e interdisciplinario, cuya naturaleza jurídica se fundamenta en el artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como en los principios de gobernanza participativa establecidos por las leyes municipales.

Artículo 4. Las opiniones, propuestas o acuerdos emitidos por el CCDUJ tendrán carácter consultivo y no vinculante. Su finalidad será enriquecer los procesos de toma de decisiones por parte de la administración pública municipal.

**CAPÍTULO III
DE LAS FUNCIONES DEL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO**





DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN.

Artículo 5. El Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano del Municipio tendrá las siguientes funciones:

- I. Emitir opiniones y recomendaciones sobre planes, programas y proyectos urbanísticos que someta a consulta la Secretaría de Competitividad Territorial y Económica.
- II. Aportar elementos técnicos, sociales y ambientales en los procesos de planeación y ordenamiento territorial del municipio.
- III. Proponer a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, mecanismos de consulta pública y participación ciudadana en asuntos de desarrollo urbano.
- IV. Fomentar una cultura urbana sostenible, resiliente e incluyente en la comunidad.
- V. Participar en la revisión de planes y programas municipales de desarrollo urbano cuando así se requiera.
- VI. Proponer criterios para la evaluación de impacto urbano en proyectos de gran escala.
- VII. Emitir posicionamientos sobre problemáticas urbanas de interés público, previa deliberación del Consejo.
- VIII. Servir como foro técnico de diálogo entre autoridades, ciudadanía, academia, iniciativa privada y organizaciones sociales.
- IX. Apoyar con propuestas la actualización de los instrumentos de planeación urbana del municipio.

Artículo 6. El Consejo deberá ser consultado, de manera previa o durante su elaboración, en los procesos de formulación, actualización o modificación de los instrumentos municipales de planeación urbana, ordenamiento territorial y gestión del riesgo, cuando así lo determine la autoridad competente.

CAPÍTULO IV DE LA INTEGRACIÓN DEL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN.

Artículo 7. El CCDUJ se integrará por un número impar de miembros titulares, procurando la representación equitativa de los sectores académico, profesional, social y empresarial. Los sectores representados podrán variar conforme a la pertinencia del momento y las necesidades del municipio, por lo que dichas representaciones, no serán permanentes ni exclusivas.

Para su debida conformación, será necesario designar a un Presidente y un Secretario Técnico del Consejo, además de los demás miembros que lo integren conforme al principio de representatividad señalado. Podrán ser convocados representantes de:





- I. Instituciones de educación superior con programas afines al urbanismo o desarrollo territorial;
- II. Cámaras y asociaciones empresariales del sector construcción, vivienda o industria;
- III. Colegios profesionales de arquitectos, urbanistas, ingenieros, sociólogos y ambientalistas;
- IV. Organizaciones civiles, vecinales o territoriales con trayectoria en temas de desarrollo urbano;
- V. Comités comunitarios elegidos democráticamente;
- VI. Dos miembros del Ayuntamiento que formen parte de la Comisión;
- VII. Representantes de dependencias municipales competentes.

Artículo 8. El Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano del Municipio de Juárez estará integrado por un mínimo de nueve y un máximo de quince consejeros titulares, procurando en todo momento la representación equilibrada de los sectores académico, profesional, social, comunitario y empresarial.

Los consejeros durarán en su encargo un periodo de tres años, pudiendo ser ratificados por una sola ocasión, salvo quienes formen parte del cuerpo edilicio y de la administración pública municipal. La sustitución de los consejeros podrá realizarse por renuncia, incumplimiento reiterado de sus funciones, o a solicitud debidamente justificada de la institución que representan.

Artículo 9. Los integrantes del Consejo deberán ser designados mediante acuerdo del ayuntamiento, previa convocatoria que deberá emitir en la gaceta municipal la Secretaría de Competitividad Territorial y Económica.

Cada consejero titular deberá contar con un suplente, que podrá participar en las sesiones únicamente en ausencia del titular, con los mismos derechos y obligaciones.

Artículo 10. El Titular de la Secretaría de Competitividad Territorial y Económica del Municipio de Juárez, Nuevo León, fungirá como Presidente del CCDUJ.

Artículo 11. En caso de que el Presidente del CCDUJ no pueda asistir a alguna sesión, podrá designar un representante para que acuda en su nombre. Dicho representante contará, durante la sesión, con los mismos derechos y obligaciones que corresponden al Presidente, debiendo tratarse, en sus ausencias temporales, de un servidor público municipal adscrito a la Secretaría de Competitividad Territorial y Económica, con nivel de Coordinador o superior.

Artículo 12. La participación en el Consejo será de carácter honorífico. Las instituciones representadas deberán acreditar formalmente a su representante mediante oficio, y podrán ratificarlo o sustituirlo en cualquier momento.

Artículo 13. Las representaciones institucionales no estarán limitadas a organismos específicos. La





Secretaría de Competitividad Territorial y Económica podrá invitar a participar a instituciones que cuenten con trayectoria reconocida y pertinencia temática. Este esquema permitirá la actualización periódica del Consejo sin que ello afecte su legalidad o funcionamiento.

Artículo 14. La integración deberá privilegiar la diversidad disciplinaria y la representatividad territorial de las comunidades del municipio.

La integración y funcionamiento del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano del Municipio de Juárez, Nuevo León, estará sujeta a la obligación de rendir protesta ante el Pleno del Ayuntamiento.

CAPÍTULO V DEL FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN.

Artículo 15. El CCDUJ celebrará sesiones ordinarias al menos 2-dos veces al año, y extraordinarias cuando así lo solicite el Presidente.

Artículo 16. Las sesiones podrán realizarse de manera presencial, virtual o híbrida. Siendo el caso de las reuniones virtuales, estas deberán ser grabadas.

Artículo 17. Para que una sesión tenga validez legal deberá contar con la asistencia de la mayoría simple de sus integrantes, es decir, del 50% más uno de los integrantes del CCDUJ. La sesión también podrá reprogramarse si así lo solicita la mayoría mediante escrito dirigido a la Presidencia.

Artículo 18. La convocatoria a sesiones deberá realizarse con un mínimo de 72 horas de antelación, indicando fecha, hora, modalidad, orden del día y materiales de apoyo.

Artículo 19. Cada sesión deberá considerar al menos el siguiente orden del día:

- I. Lista de asistencia.
- II. Declaración de quórum.
- III. Lectura y aprobación del acta anterior.
- IV. Presentación y análisis de temas específicos.
- V. Asuntos generales.
- VI. Clausura de la sesión.

CAPÍTULO VI FACULTADES Y RESPONSABILIDADES DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN.

Artículo 20. Corresponde a la Presidencia:





- I. Coordinar los trabajos del Consejo.
- II. Convocar y presidir las sesiones del CCDUJ.
- III. Proponer el orden del día de las sesiones.
- IV. Moderar las intervenciones durante las sesiones.
- V. Dar seguimiento a los acuerdos que se emitan en las sesiones.
- VI. Designar a la persona que se desempeñará como Secretario Técnico.
- VII. Firmar las actas y los acuerdos correspondientes.
- VIII. Emitir voto de calidad en caso de empate.

Artículo 21. Corresponde al Secretario Técnico:

- I. Organizar y coordinar administrativamente las actividades del órgano.
- II. Elaborar las actas de las sesiones y dar seguimiento al cumplimiento de los acuerdos.
- III. Coordinar la logística de las sesiones.
- IV. Gestionar la documentación y el archivo correspondiente.
- V. Apoyar a los consejeros en la formulación y desarrollo de propuestas.
- VI. Realizar las demás funciones que se le asignen conforme a las disposiciones aplicables.

Artículo 22. Corresponde a los integrantes del Consejo:

- I. Asistir puntualmente a las sesiones.
- II. Participar activamente en las deliberaciones.
- III. Presentar propuestas que contribuyan a los fines del Consejo.
- IV. Aprobar el acta de cada sesión.
- V. Conducirse con ética, respeto y responsabilidad.

CAPÍTULO VII DE LOS ACUERDOS Y VOTACIONES





Artículo 23. Cada consejero tendrá derecho a voz y voto. Las decisiones se tomarán por mayoría simple. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

Artículo 24. Los acuerdos del CCDUJ, tendrán el carácter de recomendaciones técnicas, y serán registrados en actas. La autoridad municipal valorará su incorporación conforme a sus atribuciones legales y técnicas.

Artículo 25. Las personas invitadas podrán participar con voz, pero sin voto.

CAPÍTULO VIII TRANSPARENCIA Y RESPONSABILIDAD

Artículo 26. Los integrantes del CCDUJ deberán conducirse con responsabilidad, transparencia y apego a principios de interés público. Su participación no implicará facultades resolutivas ni ejecutivas.

Artículo 27. Cualquier situación que implique posible afectación a la integridad institucional del Consejo será analizada por el Secretario Técnico y, en su caso, podrá ser reportada al órgano interno de control correspondiente.

CAPÍTULO IX DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 28. Procederá el Recurso de Inconformidad, contra actos o resoluciones emitidas por autoridades municipales, con motivo de la aplicación del presente ordenamiento; siendo aplicable el procedimiento establecido en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal vigente.

TRANSITORIOS

PRIMERO. – El presente REGLAMENTO POR EL QUE SE CREA EL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, entrará en vigor al día de su publicación en la Gaceta Municipal de Juárez, Nuevo León.

SEGUNDO. - Para su debida difusión, el REGLAMENTO POR EL QUE SE CREA EL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, debe publicarse en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León; así como en la Gaceta Municipal de Juárez, Nuevo León.

TERCERO. Cuando exista duda o antinomia respecto a alguna disposición que pudiera contravenir el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Juárez, Nuevo León, prevalecerá éste último, así como la interpretación que la Consejería Jurídica de la Presidencia Municipal establezca.

CUARTO. Todas las obligaciones que se generen con la entrada en vigor del presente REGLAMENTO POR EL QUE SE CREA EL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN, se cubrirán con cargo al presupuesto aprobado a los ejecutores de gasto





AYUNTAMIENTO
DE JUÁREZ

responsables para el ejercicio fiscal en curso y subsecuentes, por lo que no se autorizarán recursos adicionales para tales efectos y, en caso de que se realice alguna modificación a su estructura orgánica, está también deberá ser cubierta con su presupuesto autorizado y conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

QUINTO. El Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano del Municipio de Juárez, Nuevo León, deberá instalarse dentro de los 15 días naturales posteriores a la entrada en vigor del Reglamento.

ATENTAMENTE
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO, ES LA PAZ"
JUÁREZ, NUEVO LEÓN A 20 DE FEBRERO DE 2026

MTRO. FÉLIX GUADALUPE ARRATIA CRUZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. AMÉRICO GARZA SALINAS
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C. MARLEN HERNÁNDEZ BRAVO
SÍNDICA SEGUNDA



Fecha: 18/02/2026

ANEXO 1

LOS ALDAMAS, N.L.
INFORME DE INGRESOS Y EGRESOS MUNICIPALES
POR EL PERIODO: 01/10/2025 AL 31/12/2025

		PERIODO	ACUMULADO
I N G R E S O S			
40100	IMPUESTOS	0.00	189,530.00
40200	DERECHOS	0.00	12,714.22
40300	CONTRIBUCIONES POR NUEVOS FRACCIONAMS.	0.00	0.00
40400	PRODUCTOS	0.00	600.00
40500	APROVECHAMIENTOS	0.00	1,483,350.00
40600	PARTICIPACIONES	0.00	0.00
40700	FONDO DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL	0.00	1,707,594.00
40800	FONDO PARA EL FORTALECIMIENTO MUNICIPAL	0.00	708,902.07
40900	FONDO DESCENTRALIZADO	0.00	0.00
41000	OTRAS APORTACIONES	0.00	0.00
41100	CONTRIBUCION DE VECINOS	0.00	0.00
41200	FINANCIAMIENTO	0.00	0.00
41300	OTROS	0.00	0.00
TOTAL I N G R E S O S		\$0.00	\$4,102,690.29
E G R E S O S			
50100	ADMINISTRACION PUBLICA	0.00	1,863,375.59
50200	SERVICIOS COMUNITARIOS	0.00	4,500.00
50300	DESARROLLO SOCIAL	0.00	647,837.02
50400	SEGURIDAD PUBLICA Y TRANSITO	0.00	0.00
50500	MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE ACTIVOS	0.00	11,184.28
50600	ADQUISICIONES	0.00	0.00
50700	DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA	0.00	0.00
50800	FONDO DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL MUNICIP.	0.00	0.00
50900	FONDO DE FORTALECIMIENTO MUNICIPAL	0.00	0.00
51000	OBLIGACIONES FINANCIERAS	0.00	0.00
51100	OTROS	0.00	3,450.00
TOTAL E G R E S O S		\$0.00	\$2,530,346.89
R E M A N E N T E		\$0.00	\$1,572,343.40

RESUMEN MENSUAL		RESUMEN ACUMULADO	
SALDO DEL MES ANTER	\$5,055,998.92	SALDO INICIAL AL 1o. DE ENERO:	3,483,655.52
MAS INGRESOS DEL MES	\$0.00	MAS TOTAL DE INGRESOS ACUMULADOS D	1,102,690.29
MENOS EGREOS DEL MES:	\$0.00	MENOS TOTAL DE EGRESOS ACUMULADOS:	2,530,346.89
	\$5,055,998.92	SALDO A LA FECHA	5,055,998.92

PRESIDENTE

C. JANETT LEAL

PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027

TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027

SINDICO

ARMANDO GARCIA BENITEZ

SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027

Fecha: 18/02/2026

LOS ALDAMAS, N.L.
Detalle de Ingresos Municipales
POR EL PERIODO: 01/10/2025 AL 31/12/2025

CUENTA	DESCRIPCION	PERIODO	%	ACUMULADO	%
****	IMPUESTOS				
40101	SOBRE EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES MERCA	0.00	0.00	0.00	0.00
40102	PREDIAL	0.00	0.00	173,469.00	4.23
40103	ADQUISICION DE INMUEBLES	0.00	0.00	2,178.00	0.05
40104	DIVERSIONES Y ESPECTACULOS PUBLICOS	0.00	0.00	0.00	0.00
40105	JUEGOS PERMITIDOS	0.00	0.00	8,545.00	0.21
40106	ADQUISICION DE CITRICOS (SUSPENDIDO)	0.00	0.00	0.00	0.00
40107	AUMENTO DE VALOR Y MEJORIA ESPECIFICA D	0.00	0.00	0.00	0.00
40108	RECARGOS Y ACCESORIOS	0.00	0.00	5,338.00	0.13
	SUMA:	0.00	0.00	189,530.00	4.62
****	DERECHOS				
40201	COOPERACION PARA OBRAS PUBLICAS	0.00	0.00	0.00	0.00
40202	SERVICIOS PUBLICOS	0.00	0.00	0.00	0.00
40203	CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES	0.00	0.00	0.00	0.00
40204	CERTIFICACIONES, AUTORIZACIONES, CONSTA	0.00	0.00	0.00	0.00
40205	INSCRIPCION Y REFRENDO	0.00	0.00	12,445.22	0.30
40206	EXPEDICION DE CEDULA DE EMPADRONAMIENTO	0.00	0.00	0.00	0.00
40207	REVISION, INSPECCION Y SERVICIOS	0.00	0.00	269.00	0.01
40208	EXPEDICION DE LICENCIAS	0.00	0.00	0.00	0.00
40209	LIMPIEZA DE LOTES BALDIOS	0.00	0.00	0.00	0.00
40210	LIMPIA Y RECOLECCION DE DESECHOS INDUST	0.00	0.00	0.00	0.00
40211	OCUPACION DE LA VIA PUBLICA	0.00	0.00	0.00	0.00
40212	NUEVOS FRACC.,EDIFIC. Y SUBDIV. EN MATE	0.00	0.00	0.00	0.00
40213	DIVERSOS	0.00	0.00	0.00	0.00
40214	RECARGOS Y ACCESORIOS	0.00	0.00	0.00	0.00
	SUMA:	0.00	0.00	12,714.22	0.31
****	CONTRIBUCIONES POR NUEVOS FRACCIONAMS.				
40301	CONTRIBUCIONES POR NUEVOS FRACCIONAMIE	0.00	0.00	0.00	0.00
	SUMA:	0.00	0.00	0.00	0.00
****	PRODUCTOS				
40401	ENAJENACION DE BIENES MUEBLES E INMUEBL	0.00	0.00	600.00	0.01

Pagina: 1



Fecha: 18/02/2026

LOS ALDAMAS, N.L.
Detalle de Ingresos Municipales
POR EL PERIODO: 01/10/2025 AL 31/12/2025

CUENTA	DESCRIPCION	PERIODO	%	ACUMULADO	%
40402	ARRENDAMIENTO O EXPLOTACION DE BIENES M	0.00	0.00	0.00	0.00
40403	CREDITOS A FAVOR DEL MUNICIPIO	0.00	0.00	0.00	0.00
40404	ESTABLECIMIENTOS O EMPRESAS QUE DEPENDA	0.00	0.00	0.00	0.00
40405	VENTA DE BIENES MOSTRENCOS	0.00	0.00	0.00	0.00
40406	VENTA DE OBJETOS RECOGIDOS POR LOS DEPT	0.00	0.00	0.00	0.00
40408	VENTA DE IMPRESOS, FORMATOS Y PAPEL ESP	0.00	0.00	0.00	0.00
40409	INTERESES	0.00	0.00	0.00	0.00
40410	EVENTOS MUNICIPALES	0.00	0.00	0.00	0.00
40411	DIVERSOS	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	600.00	0.01
**** APROVECHAMIENTOS					
40501	MULTAS	0.00	0.00	0.00	0.00
40502	DONATIVOS	0.00	0.00	1,483,350.00	36.16
40503	SUBSIDIOS	0.00	0.00	0.00	0.00
40504	CAUCIONES CUYA PERDIDA SE DECLARE A FAV	0.00	0.00	0.00	0.00
40505	INDEMNIZACIONES	0.00	0.00	0.00	0.00
40506	DIVERSOS	0.00	0.00	0.00	0.00
40507	RECARGOS Y ACCESORIOS	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	1,483,350.00	36.16
**** PARTICIPACIONES					
40407	VENTA FINAL DE GASOLINA Y DIESEL MAYO 20	0.00	0.00	0.00	0.00
40601	FONDO GENERAL DE PARTICIPACIONES	0.00	0.00	0.00	0.00
40602	FONDO NACIONAL DE FOMENTO MUNICIPAL	0.00	0.00	0.00	0.00
40603	FONDO PARA REORDENAMIENTO DEL COMERCIO U	0.00	0.00	0.00	0.00
40604	TENENCIA	0.00	0.00	0.00	0.00
40605	CONTROL VEHICULAR	0.00	0.00	0.00	0.00
40606	IMPUESTO SOBRE AUTOMOVILES NUEVOS	0.00	0.00	0.00	0.00
40607	IMPUESTO ESPECIAL SOBRE PRODUCCION Y SE	0.00	0.00	0.00	0.00
40608	PARTICIPACIONES POR APLICAR	0.00	0.00	0.00	0.00
40609	DIVERSOS	0.00	0.00	0.00	0.00
40610	OTRAS APORTACIONES (CANCELADA EN 2008)	0.00	0.00	0.00	0.00
40611	FONDO DE FISCALIZACION	0.00	0.00	0.00	0.00
40612	VENTA FINAL DE GASOLINA Y DIESEL	0.00	0.00	0.00	0.00
40613	APORTACIONES FISE	0.00	0.00	0.00	0.00

Pagina: 2



Fecha: 18/02/2026

LOS ALDAMAS, N.L.
Detalle de Ingresos Municipales
POR EL PERIODO: 01/10/2025 AL 31/12/2025

CUENTA	DESCRIPCION	PERIODO	%	ACUMULADO	%
40614	FONDO PARA PRODUCTORES DE HIDROCARBUROS	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	0.00	0.00
**** FONDO DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL					
40701	APORTACION FEDERAL	0.00	0.00	1,707,594.00	41.62
40702	APORTACION DEL ESTADO	0.00	0.00	0.00	0.00
40703	APORTACION DE VECINOS	0.00	0.00	0.00	0.00
40704	INTERESES	0.00	0.00	0.00	0.00
40705	FINANCIAMIENTO	0.00	0.00	0.00	0.00
40706	APORTACION MUNICIPAL	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	1,707,594.00	41.62
**** FONDO PARA EL FORTALECIMIENTO MUNICIPAL					
40801	APORTACION FEDERAL	0.00	0.00	708,902.07	17.28
40802	APORTACION DEL ESTADO	0.00	0.00	0.00	0.00
40803	APORTACION DE VECINOS	0.00	0.00	0.00	0.00
40804	INTERESES	0.00	0.00	0.00	0.00
40805	FINANCIAMIENTO	0.00	0.00	0.00	0.00
40806	APORTACION MUNICIPAL	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	708,902.07	17.28
**** FONDO DESCENTRALIZADO					
40901	FONDO DESCENTRALIZADO	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	0.00	0.00
**** OTRAS APORTACIONES					
41000	SISTEMA DIF. NUEVO LEON,	0.00	0.00	0.00	0.00
41001	PROGRAMA DE REHABILITACION Y MANTENIMIE	0.00	0.00	0.00	0.00
41002	CREDITO A LA PALABRA	0.00	0.00	0.00	0.00
41003	PROGRAMA INTEGRAL PARA ABATIR EL REZAGO	0.00	0.00	0.00	0.00
41004	SISTEMA DIF. N. L.	0.00	0.00	0.00	0.00
41005	APOYO A LA VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00
41008	VIDA DIGNA	0.00	0.00	0.00	0.00

Pagina: 3



Fecha: 18/02/2026

LOS ALDAMAS, N.L.
Detalle de Ingresos Municipales
POR EL PERIODO: 01/10/2025 AL 31/12/2025

CUENTA	DESCRIPCION	PERIODO	%	ACUMULADO	%
41009	PROGRAMA INSTITUTO DE LA MUER	0.00	0.00	0.00	0.00
41010	PROGRAMA TODOS EN TU BARRIO	0.00	0.00	0.00	0.00
41011	FONDO DE DESARROLLO MPAL.	0.00	0.00	0.00	0.00
41012	PROYECTO DE OBRAS	0.00	0.00	0.00	0.00
41013	SISTEMA DIF. NUEVO LEON.	0.00	0.00	0.00	0.00
41015	PROGRAMA DE EMPLEO TEMPORAL (P.E.T.)	0.00	0.00	0.00	0.00
41016	FIDEM	0.00	0.00	0.00	0.00
41017	PROGRAMA PISO FIRME	0.00	0.00	0.00	0.00
41018	FONDO FEDERAL	0.00	0.00	0.00	0.00
41019	PROVISIONES ECONOMICAS	0.00	0.00	0.00	0.00
41020	FEIEF FONDO DE ESTABILIZACION DE LOS IN	0.00	0.00	0.00	0.00
41021	PROGRAMA 3 X 1 MIGRANTES	0.00	0.00	0.00	0.00
41022	FONDO DE SEGURIDAD MUNICIPAL	0.00	0.00	0.00	0.00
41023	FONDO PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA	0.00	0.00	0.00	0.00
41024	FONDO DE APOYO MUNICIPAL PARA LA NIÑEZ	0.00	0.00	0.00	0.00
41025	DESARROLLO MUNICIPAL 2022	0.00	0.00	0.00	0.00
41026	PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL 2	0.00	0.00	0.00	0.00
41027	CULTURA 2022	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	0.00	0.00

****	CONTRIBUCION DE VECINOS				
41101	CONTRIBUCION DE VECINOS	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	0.00	0.00

****	FINANCIAMIENTO				
41201	BANCOS	0.00	0.00	0.00	0.00
41202	BANOBAS	0.00	0.00	0.00	0.00
41203	ARRENDAMIENTO FINANCIERO	0.00	0.00	0.00	0.00
41204	PRESTAMOS DE GOBIERNO DEL ESTADO	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	0.00	0.00

****	OTROS				
41301	OTROS	0.00	0.00	0.00	0.00

Pagina: 4



Fecha: 18/02/2026

LOS ALDAMAS, N.L.
Detalle de Ingresos Municipales
POR EL PERIODO: 01/10/2025 AL 31/12/2025

CUENTA	DESCRIPCION	PERIODO	%	ACUMULADO	%
SUMA:		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL GENERAL:		0.00	0.00	4,102,690.29	100.00



Fecha: 18/02/2026

LOS ALDAMAS, N.L.
Detalle de Egresos Municipales
POR EL PERIODO: 01/10/2025 AL 31/12/2025

CUENTA	DESCRIPCION	PERIODO	%	ACUMULADO	%
****	ADMINISTRACION PUBLICA				
50101	ADMINISTRACION DE LA FUNCION PUBLICA	0.00	0.00	1,369,395.00	54.12
50102	GASTOS DE LA FUNCION	0.00	0.00	42,831.84	1.69
50103	GASTOS ADMINISTRATIVOS	0.00	0.00	451,148.75	17.83
	SUMA:	0.00	0.00	1,863,375.59	73.64
****	SERVICIOS COMUNITARIOS				
50201	ALUMBRADO PUBLICO	0.00	0.00	4,500.00	0.18
50202	LIMPIA MUNICIPAL	0.00	0.00	0.00	0.00
50203	MANTENIMIENTO DE VIAS PUBLICAS	0.00	0.00	0.00	0.00
50204	PARQUES, JARDINES Y PLAZAS	0.00	0.00	0.00	0.00
50205	PANTEONES MUNICIPALES	0.00	0.00	0.00	0.00
50206	AGUA POTABLE	0.00	0.00	0.00	0.00
	SUMA:	0.00	0.00	4,500.00	0.18
****	DESARROLLO SOCIAL				
50301	EDUCACION	0.00	0.00	68,740.00	2.72
50302	CULTURA	0.00	0.00	2,574.00	0.10
50303	ASISTENCIA SOCIAL	0.00	0.00	553,323.02	21.87
50304	FOMENTO AL DEPORTE	0.00	0.00	0.00	0.00
50305	APORTACIONES A CENTROS ASISTENCIALES	0.00	0.00	14,000.00	0.55
50306	OTROS	0.00	0.00	9,200.00	0.36
	SUMA:	0.00	0.00	647,837.02	25.60
****	SEGURIDAD PUBLICA Y TRANSITO				
50401	SEGURIDAD PUBLICA	0.00	0.00	0.00	0.00
50402	TRANSITO	0.00	0.00	0.00	0.00
	SUMA:	0.00	0.00	0.00	0.00
****	MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE ACTIVOS				
50501	CONSUMO DE COMBUSTIBLE	0.00	0.00	11,184.28	0.44
50502	EQUIPO DE TRANSPORTE	0.00	0.00	0.00	0.00

Pagina: 1



Fecha: 18/02/2026

LOS ALDAMAS, N.L.
 Detalle de Egresos Municipales
 POR EL PERIODO: 01/10/2025 AL 31/12/2025

CUENTA	DESCRIPCION	PERIODO	%	ACUMULADO	%
50503	EQUIPO DE COMPUTO	0.00	0.00	0.00	0.00
50504	EDIFICIOS PUBLICOS	0.00	0.00	0.00	0.00
50505	EQUIPO DE OFICINA	0.00	0.00	0.00	0.00
50506	EQUIPO PESADO	0.00	0.00	0.00	0.00
50507	OTROS	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	11,184.28	0.44
**** ADQUISICIONES					
50601	BIENES MUEBLES	0.00	0.00	0.00	0.00
50602	BIENES INMUEBLES	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	0.00	0.00
**** DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA					
50701	OBRAS PUBLICAS DIRECTAS	0.00	0.00	0.00	0.00
50702	OBRAS POR COOPERACION	0.00	0.00	0.00	0.00
50703	OBRAS POR COPARTICIPACION	0.00	0.00	0.00	0.00
50704	ECOLOGIA	0.00	0.00	0.00	0.00
50705	PROGRAMA ESTATAL DE INVERSION	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	0.00	0.00
**** FONDO DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL MUNICIP.					
50801	ESTIMULOS A LA EDUCACION BASICA	0.00	0.00	0.00	0.00
50802	DESARROLLO INSTITUCIONAL MUNICIPAL	0.00	0.00	0.00	0.00
50803	GASTOS INDIRECTOS	0.00	0.00	0.00	0.00
50804	OBRAS	0.00	0.00	0.00	0.00
50805	CREDITOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	0.00	0.00	0.00	0.00
50806	COMISIONES Y SITUACIONES BANCARIAS	0.00	0.00	0.00	0.00
SUMA:		0.00	0.00	0.00	0.00
**** FONDO DE FORTALECIMIENTO MUNICIPAL					
50911	CREDITOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	0.00	0.00	0.00	0.00
50921	POLICIA Y TRANSITO	0.00	0.00	0.00	0.00
50922	BOMBEROS	0.00	0.00	0.00	0.00

Pagina: 2



Fecha: 18/02/2026

LOS ALDAMAS, N.L.
Detalle de Egresos Municipales
POR EL PERIODO: 01/10/2025 AL 31/12/2025

CUENTA	DESCRIPCION	PERIODO	%	ACUMULADO	%
50923	PROTECCION CIVIL	0.00	0.00	0.00	0.00
50924	OBRAS VARIAS	0.00	0.00	0.00	0.00
	SUMA:	0.00	0.00	0.00	0.00
****	OBLIGACIONES FINANCIERAS				
51001	PAGO DE OBLIGACIONES	0.00	0.00	0.00	0.00
	SUMA:	0.00	0.00	0.00	0.00
****	OTROS				
51101	PROG. DE REHAB. Y MANTENIMIENTO DE ESCU	0.00	0.00	0.00	0.00
51102	CREDITO A LA PALABRA	0.00	0.00	0.00	0.00
51103	PROGRAMA INTEGRAL P/ABATIR EL REZAGO ED	0.00	0.00	0.00	0.00
51104	PROGRAMA P/ABATIR EL REZAGO DE EDUC. IN	0.00	0.00	0.00	0.00
51105	APOYO A LA VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00
51106	GOBIERNO DEL ESTADO (PROGRAMA ESTATAL D	0.00	0.00	0.00	0.00
51107	PROGRAMA FONDO DESASTRES NATURALES	0.00	0.00	0.00	0.00
51108	PROGRAMA COMPENSATORIO UIE	0.00	0.00	0.00	0.00
51109	PROGRAMA NUEVO LEON DECIDIMOS TODOS	0.00	0.00	3,450.00	0.14
51110	PROGRAMA ILUMINACION TOTAL	0.00	0.00	0.00	0.00
51111	PROGRAMA PESO X PESO	0.00	0.00	0.00	0.00
51112	PROGRAMA PROYECTO DE OBRAS 2003	0.00	0.00	0.00	0.00
51113	PROYECTO DE OBRAS	0.00	0.00	0.00	0.00
51114	PROGRAMA PISO FIRME	0.00	0.00	0.00	0.00
51115	PROGRAMA DE EMPLEO TEMPORAL	0.00	0.00	0.00	0.00
51116	FIDEM	0.00	0.00	0.00	0.00
51117	FONDOS FEDERALES	0.00	0.00	0.00	0.00
51118	PROGRAMA MIGRANTES 3 X 1	0.00	0.00	0.00	0.00
51130	OTROS GASTOS	0.00	0.00	0.00	0.00
51131	FONDO DE DESARROLLO MUNICIPAL	0.00	0.00	0.00	0.00
51132	FONDO DE SEGURIDAD MUNICIPAL	0.00	0.00	0.00	0.00
51133	FONDO DE DESARROLLO MUNICIPAL 2017	0.00	0.00	0.00	0.00
51134	FONDO PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA	0.00	0.00	0.00	0.00
51135	FONDO DE APOYO MUNICIPAL PARA LA NIÑES (	0.00	0.00	0.00	0.00
51136	FONDO DE HIDROCARBUROS	0.00	0.00	0.00	0.00

Pagina: 3



Fecha: 18/02/2026

LOS ALDAMAS, N.L.
Detalle de Egresos Municipales
POR EL PERIODO: 01/10/2025 AL 31/12/2025

CUENTA	DESCRIPCION	PERIODO	%	ACUMULADO	%

SUMA:		0.00	0.00	3,450.00	0.14

TOTAL GENERAL:		0.00	0.00	2,530,346.89	100.00
=====					

Pagina: 4



Fecha: 18/02/2026

LOS ALDAMAS, N.L.
TESORERÍA MUNICIPAL

DETALLE DE LA DISPONIBILIDAD AL 31/12/2025

ACTIVO	
CAJAS RECAUDACIONES	-438.00
FONDO FIJO	
FONDO PARA GASTOS MENORES	0.00
FONDO PARA PRESTAMOS	0.00
FONDO PARA CAJAS	0.00
TOTAL FONDO FIJO	0.00
BANCOS	
RECURSOS PROPIOS	-9,619,382.72
FONDO DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL MUNIC.	9,239.35
FONDO DE FORTALECIMIENTO MUNICIPAL	0.00
TOTAL BANCOS	-9,610,143.37
INVERSIONES	
RECURSOS PROPIOS	0.00
FONDO DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL MUNIC.	0.00
FONDO DE FORTALECIMIENTO MUNICIPAL	1,363,131.99
TOTAL INVERSIONES	1,363,131.99
CUENTAS POR COBRAR	
DEUDORES DIVERSOS	-20,878.00
GASTOS POR COMPROBAR	0.00
DOCUMENTOS POR COBRAR	0.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	166,638.38
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	145,760.38
DEPOSITOS EN GARANTIA	
ARRENDAMIENTO	0.00
GASOLINA	0.00
FIANZAS	0.00
TOTAL DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
TOTAL DE ACTIVO FIJO	0.00
BIENES MUEBLES	0.00
BIENES INMUEBLES	0.00
TOTAL DE ACTIVO FIJO	0.00
TOTAL ACTIVO	-6,815,597.84
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO	
CUENTAS POR PAGAR	
IMPUESTOS POR PAGAR	2,202,345.09
OTRAS DEDUCCIONES	0.00
ACREEDORES DIVERSOS	139.20
DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	2,202,484.29
TOTAL PASIVOS	2,202,484.29
PATRIMONIO	
REMANENTE DEL EJERCICIO	-12,498,977.66
PATRIMONIO FINANCIERO	3,483,655.52
TOTAL PATRIMONIO	-9,015,322.14
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	-6,812,837.85





Municipio de Los Aldamas, Nuevo León							
Estado de Situación Financiera							
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 y del 1 de Enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024							
(Cifras en Pesos)							
ACTIVO	Concepto	2025	2024	PASIVO	Concepto	2025	2024
Activo Circulante	Efectivo y Equivalentes	15,427,426.81	5,508,686.00	Pasivo Circulante	Cuentas por Pagar a Corto Plazo	2,383,183.80	2,174,083.00
	Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes	860,883.00	801,143.00		Documentos por Pagar a Corto Plazo		
	Derechos a Recibir Bienes o Servicios				Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo	0.00	0.00
	Inventarios				Títulos y Valores a Corto Plazo		
	Anticipos				Pasivos Diferidos a Corto Plazo		
	Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos Circulantes				Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo		
	Otros Activos Circulantes	0.00	0.00		Provisiones a Corto Plazo		
					Otros Pasivos a Corto Plazo		
	Total de Activos Circulantes	16,318,310.81	6,311,832.00		Total de Pasivos Circulantes	2,383,183.80	2,174,083.00
	Activo No Circulante	Inversiones Financieras a Largo Plazo				Pasivo No Circulante	Cuentas por Pagar a Largo Plazo
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo				Documentos por Pagar a Largo Plazo			
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso		12,851,298.01	0.00	Deuda Pública a Largo Plazo			
Bienes Muebles		5,849,248.82	4,131,200.00	Pasivos Diferidos a Largo Plazo			
Activos Intangibles				Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Largo Plazo			
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes				Provisiones a Largo Plazo			
Activos Diferidos				Total de Pasivos No Circulantes	0		0
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos no Circulantes							
Otros Activos no Circulantes				Total del Pasivo	2,383,183.80		2,174,083.00
Total de Activos No Circulantes		18,699,546.83	4,131,200.00				
Total del Activo				HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO			
				Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido			
				Aportaciones			
				Donaciones de Capital			
				Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio			



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León					
Estado de Situación Financiera					
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 y del 1 de Enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024					
(Cifras en Pesos)					
Concepto	2025	2024	Concepto	2025	2024
			Hacienda Pública/Patrimonio Generado		
			Resultados del Ejercicio (Ahorro Desembolso)	24,188,741.84	2,892,546.00
			Resultados de Ejercicios Anteriores	8,268,658.00	5,576,410.00
			Revalúos		
			Reservas		
			Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	0.00	0.00
			Exceso o Insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio		
			Resultado por Posición Monetaria		
			Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios		
			Total Hacienda Pública/Patrimonio	32,455,899.84	8,268,956.00
			Total del Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio	34,618,863.74	10,443,041.00

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas son razonablemente correctos y responsabilidad del emisor

Janett Leal
JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027

Verónica Peña Peña
C. VERÓNICA PEÑA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL



TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027

Armando García Benítez
C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SINDICO MUNICIPAL



SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027

Municipio de Los Aldamas, Nuevo León		
Estado de Actividades		
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 y del 1 de Enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024		
(Cifras en Pesos)		
Concepto	2025	2024
INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS		
Ingresos de Gestión	2,535,493.34	1,017,215.00
Impuestos	876,785.00	295,217.00
Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	0.00	0.00
Contribuciones de Mejoras	0.00	0.00
Derechos	54,747.24	12,109.00
Productos	14,011.10	411,189.00
Aprovechamientos	1,569,950.00	298,700.00
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios	0.00	0.00
Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal, Fondos Distintos de Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	68,505,865.89	55,239,081.00
Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal y Fondos Distintos de Aportaciones	68,505,865.89	55,239,081.00
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	0.00	
Otros Ingresos y Beneficios	149.28	10,339.00
Ingresos Financieros		
Incremento por Variación de Inventarios		
Disminución del Exceso de Estimaciones por Pérdida o Deterioro u Obsolescencia		
Disminución del Exceso de Provisiones		
Otros Ingresos y Beneficios Varios	149.28	10,339.00
Total de Ingresos y Otros Beneficios	71,041,508.51	56,266,635.00
GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS		
Gastos de Funcionamiento	45,549,079.55	35,854,307.00
Servicios Personales	16,396,659.00	21,945,735.00
Materiales y Suministros	3,456,956.00	6,688,913.00
Servicios Generales	25,695,464.55	7,219,659.00
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	1,305,687.02	1,650,648.00
Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público		
Transferencias al Resto del Sector Público		
Subsidios y Subvenciones		
Ayudas Sociales	1,305,687.02	1,650,648.00
Pensiones y Jubilaciones	0.00	
Transferencias a Fideicomisos, Mandatos y Contratos Análogos		
Transferencias a la Seguridad Social		
Donativos		
Transferencias al Exterior		
Participaciones y Aportaciones	0.00	0.00
Participaciones		
Aportaciones		
Convenios		
Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública	0.00	0.00



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León		
Estado de Actividades		
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 y del 1 de Enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024		
(Cifras en Pesos)		
Concepto	2025	2024
Intereses de la Deuda Pública	0.00	0.00
Comisiones de la Deuda Pública		
Gastos de la Deuda Pública		
Costo por Coberturas		
Apoyos Financieros		
Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias	0.00	0.00
Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros, Obsolescencia y Amortizaciones		
Provisiones		
Disminución de Inventarios		
Aumento por Insuficiencia de Estimaciones por Pérdida o Deterioro u Obsolescencia		
Aumento por Insuficiencia de Provisiones		
Otros Gastos		
Inversión Pública	0.00	16,069,132.00
Inversión Pública no Capitalizable		16,069,132.00
Total de Gastos y Otras Pérdidas	46,854,766.57	53,574,087.00
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)	24,186,741.94	2,692,548.00

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas son razonablemente correctos y responsabilidad del emisor

Janett Leal Leal
C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL



Verónica Peña
C. VERÓNICA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL

TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027

Armando García Benítez
C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SINDICO MUNICIPAL



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León					
Estado de Variación en la Hacienda Pública					
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025					
(Cifras en Pesos)					
Concepto	Hacienda Pública / Patrimonio Contribuido	Hacienda Pública / Patrimonio Generado de Ejercicios Anteriores	Hacienda Pública / Patrimonio Generado del Ejercicio	Actualización de la H	Total
Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido Neto de 2024					
Aportaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Donaciones de Capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Hacienda Pública/Patrimonio Generado Neto de 2024	0.00	5,576,410.00	2,692,548.00	0.00	8,268,958.00
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)	0.00	0.00	2,692,548.00	0.00	2,692,548.00
Resultados de Ejercicios Anteriores	0.00	5,576,410.00	0.00	0.00	5,576,410.00
Revalúos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Reservas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Exceso o Insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio Neto de 2024					
Resultado por Posición Monetaria	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Hacienda Pública/Patrimonio Neto Final de 2024		5,576,410.00	2,692,548.00		8,268,958.00
Cambios en la Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido Neto de 2025					
Aportaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Donaciones de Capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Variaciones de la Hacienda Pública/Patrimonio Generado Neto de 2025	0.00	2,692,548.00	21,494,193.94	0.00	24,186,741.94
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)	0.00	0.00	24,186,741.94	0.00	24,186,741.94
Resultados de Ejercicios Anteriores	0.00	2,692,548.00	-2,692,548.00	0.00	0.00
Revalúos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Reservas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cambios en el Exceso o Insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio Neto de 2025	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado por Posición Monetaria	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Hacienda Pública/Patrimonio Neto Final de 2025	0.00	2,692,548.00	21,494,193.94	0.00	24,186,741.94

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas son razonablemente correctos y responsabilidad del emisor



PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027



TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027



SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León		
Estado de Cambios en la Situación Financiera		
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025		
(Cifras en Pesos)		
Concepto	Origen	Aplicación
ACTIVO		
Activo Circulante	-	10,006,486.81
Efectivo y Equivalentes	-	9,918,736.81
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes	-	87,750.00
Derechos a Recibir Bienes o Servicios	-	0.00
Inventarios	-	0.00
Almacenes	-	0.00
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos Circulantes	-	0.00
Otros Activos Circulantes	-	0.00
Activo No Circulante	0.00	14,369,335.93
Inversiones Financieras a Largo Plazo	-	0.00
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo	-	0.00
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	-	12,651,296.01
Bienes Muebles	-	1,718,039.92
Activos Intangibles	-	0.00
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	-	0.00
Activos Diferidos	-	0.00
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos no Circulantes	-	0.00
Otros Activos no Circulantes	-	0.00
PASIVO		
Pasivo Circulante	189,080.80	0.00
Cuentas por Pagar a Corto Plazo	189,080.80	0.00
Documentos por Pagar a Corto Plazo	-	0.00
Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo	-	0.00
Títulos y Valores a Corto Plazo	-	0.00
Pasivos Diferidos a Corto Plazo	-	0.00
Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo	-	0.00
Provisiones a Corto Plazo	-	0.00
Otros Pasivos a Corto Plazo	-	0.00
Pasivo No Circulante	-	-
Cuentas por Pagar a Largo Plazo	-	-
Documentos por Pagar a Largo Plazo	-	-
Deuda Pública a Largo Plazo	-	-
Pasivos Diferidos a Largo Plazo	-	-
Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Largo Plazo	-	-
Provisiones a Largo Plazo	-	-
HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO		



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León		
Estado de Cambios en la Situación Financiera		
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025		
(Cifras en Pesos)		
Concepto	Origen	Aplicación
Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido	-	-
Aportaciones	-	-
Donaciones de Capital	-	-
Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio	-	-
Hacienda Pública/Patrimonio Generado	24,186,741.94	0.00
Resultados del Ejercicio (Ahorro/ Desahorro)	21,494,193.94	0.0
Resultados de Ejercicios Anteriores	2,692,548.00	0.0
Revalúos	0.00	0.0
Reservas	0.00	0.0
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	0.00	0.0
Exceso o Insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio	-	-
Resultado por Posición Monetaria	-	-
Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios	-	-
	24,375,822.74	24,375,822.74

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas son razonablemente correctos y responsabilidad del emisor


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL


PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. VERONICA GARCIA BENITEZ
TESORERA MUNICIPAL

TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCIA BENITEZ
SINDICO MUNICIPAL


SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León		
Estado de Flujos de Efectivo		
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 y del 1 de Enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024		
(Cifras en Pesos)		
Concepto	2025	2024
Flujos de Efectivo de las Actividades de Operación		
Origen	71,041,508.51	56,256,296.00
Impuestos	876,785.00	295,217.00
Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	0.00	0.00
Contribuciones de Mejoras	0.00	0.00
Derechos	54,747.24	12,109.00
Productos	14,011.10	411,189.00
Aprovechamientos	1,589,950.00	298,700.00
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios	0.00	0.00
Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal y Fondos Distintos de Aportaciones	68,505,865.89	55,239,081.00
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	0.00	0.00
Otros Orígenes de Operación	149.28	0.00
Aplicación	46,854,766.57	37,606,658.00
Servicios Personales	16,396,659.00	21,945,735.00
Materiales y Suministros	3,456,956.00	6,688,913.00
Servicios Generales	25,695,464.55	7,219,659.00
Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público	0.00	0.00
Transferencias al Resto del Sector Público	0.00	0.00
Subsidios y Subvenciones	0.00	0.00
Ayudas Sociales	1,305,687.02	1,650,648.00
Pensiones y Jubilaciones	0.00	0.00
Transferencias a Fideicomisos, Mandatos y Contratos Análogos	0.00	0.00
Transferencias a la Seguridad Social	0.00	0.00
Donativos	0.00	0.00
Transferencias al Exterior	0.00	0.00
Participaciones	0.00	0.00
Aportaciones	0.00	0.00
Convenios	0.00	0.00
Otras Aplicaciones de Operación	0.00	1,703.00
Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Operación	24,186,741.94	18,749,638.00
Flujos de Efectivo de las Actividades de Inversión		
Origen	0.00	0.00
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	0.00	0.00
Bienes Muebles	0.00	0.00
Otros Orígenes de Inversión	0.00	0.00
Aplicación	14,457,085.93	17,211,184.00
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	12,651,296.01	16,069,135.00



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León		
Estado de Flujos de Efectivo		
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 y del 1 de Enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024		
(Cifras en Pesos)		
Concepto	2025	2024
Bienes Muebles	1,718,039.92	1,142,049.00
Otras Aplicaciones de Inversión	87,750.00	0.00
Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Inversión	-14,457,085.93	-17,211,184.00
Flujos de Efectivo de las Actividades de Financiamiento		
Origen	189,080.80	0.00
Endeudamiento Neto	0.00	0.00
Interno		
Externo		
Otros Orígenes de Financiamiento	189,080.80	0.00
Aplicación	0.00	0.00
Servicios de la Deuda	0.00	0.00
Interno		
Externo		
Otras Aplicaciones de Financiamiento	0.00	0.00
Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Financiamiento	189,080.80	0.00
Incremento/Disminución Neta en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	9,918,736.81	1,538,454.00
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Ejercicio	5,508,689.00	3,970,235.00
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio	15,427,425.81	5,508,689.00

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas son razonablemente correctos y responsabilidad del emisor

Janett Leal Leal
C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027

Verónica Peña Peña
C. VERONICA PEÑA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL



TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027

Armando García Dtz.
C. ARMANDO GARCÍA DÍAZ
SINDICO MUNICIPAL



SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León					
Estado Analítico del Activo					
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025					
(Cifras en Pesos)					
Concepto	Saldo Inicial	Cargos del Periodo	Abonos del Periodo	Saldo Final	Variación del Periodo
ACTIVO					
Activo Circulante	6,311,832.00	73,429,731.67	63,423,244.86	16,318,318.81	10,006,486.81
Efectivo y Equivalentes	5,508,689.00	73,011,600.09	63,092,863.28	15,427,425.81	9,918,736.81
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes	803,143.00	418,131.58	330,381.58	890,893.00	87,750.00
Derechos a Recibir Bienes o Servicios					
Inventarios					
Almacenes					
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos Circulantes					
Otros Activos Circulantes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Activo No Circulante	4,131,209.00	14,369,335.93	0.00	18,500,544.93	14,369,335.93
Inversiones Financieras a Largo Plazo					
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo					
Bienes inmuebles, infraestructura y Construcciones en Proceso	0.00	12,651,296.01	0.00	12,651,296.01	12,651,296.01
Bienes Muebles	4,131,209.00	1,718,039.92	0.00	5,849,248.92	1,718,039.92
Activos Intangibles					
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes					
Activos Diferidos					
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos no Circulantes					
Otros Activos no Circulantes					


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**


C. VERÓNICA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL

**TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**


C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SÍNDICO MUNICIPAL

**SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León				
Estado Analítico de la Deuda y Otros Pasivos				
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025				
(Cifras en Pesos)				
Denominación de las Deudas	Moneda de Contratación	Institución o País Acreedor	Saldo Inicial del Periodo	Saldo Final del Periodo
DEUDA PÚBLICA				
Corto Plazo				
Deuda Interna				
Instituciones de Crédito				
Títulos y Valores				
Arrendamientos Financieros				
Deuda Externa				
Organismos Financieros Internacionales				
Deuda Bilateral				
Títulos y Valores				
Arrendamientos Financieros				
Subtotal de Deuda Pública a Corto Plazo			0.00	0.00
Largo Plazo				
Deuda Interna				
Instituciones de Crédito				
Títulos y Valores				
Arrendamientos Financieros				
Deuda Externa				
Organismos Financieros Internacionales				
Deuda Bilateral				
Títulos y Valores				
Arrendamientos Financieros				
Subtotal de Deuda Pública a Largo Plazo			0.00	0.00
Total de Otros Pasivos	PESOS MEXICANOS	PROVEEDORES Y ACREEDORES	2,174,083.00	2,363,163.80
Total de Deuda Pública y Otros Pasivos			2,174,083.00	2,363,163.80

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas son razonablemente correctos y responsabilidad del emisor


C. JANET
PRESIDENTA

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**


C. VERÓNICA
TESORERA

**TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**


C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SINDICO MUNICIPAL

**SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico de Ingresos						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
Rubro de Ingresos	Ingreso					Diferencia
	Estimado	Ampliaciones y Reducciones	Modificado	Devengado	Recaudado	
	-1	-2	(3= 1 + 2)	-4	-5	
Impuestos	1,743,664.00	0	1,743,664.00	876,785.00	876,785.00	-866,879.00
Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Contribuciones de Mejoras	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Derechos	135,476.00	0	135,476.00	54,747.24	54,747.24	-80,728.76
Productos	111,384.00	0	111,384.00	14,011.10	14,011.10	-97,372.90
Aprovechamientos	54,748.00	0	54,748.00	1,589,950.00	1,589,950.00	1,535,202.00
Ingresos por Venta de Bienes, Prestación de Servicios y Otros Ingresos	0.00	0	0.00	149.28	149.28	149.28
Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal y Fondos Distintos de Aportaciones	104,557,331.00	0	104,557,331.00	68,505,865.89	68,505,865.89	-36,051,465.11
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Pensiones y Jubilaciones	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingresos Derivados de Financiamientos	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	106,602,603.00	0.00	106,602,603.00	71,041,508.51	71,041,508.51	-35,561,094.49
Ingresos excedentes						

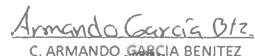
Estado Analítico de Ingresos Por Fuente de Financiamiento	Ingreso					Diferencia
	Estimado	Ampliaciones y Reducciones	Modificado	Devengado	Recaudado	
	-1	-2	(3= 1 + 2)	-4	-5	
Ingresos del Poder Ejecutivo Federal o Estatal y de los Municipios						
Impuestos	1,743,664.00	0.00	1,743,664.00	876,785.00	876,785.00	-866,879.00
Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Contribuciones de Mejoras	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Derechos	135,476.00	0.00	135,476.00	54,747.24	54,747.24	-80,728.76
Productos	111,384.00	0.00	111,384.00	14,011.10	14,011.10	-97,372.90
Aprovechamientos	54,748.00	0.00	54,748.00	1,589,950.00	1,589,950.00	1,535,202.00
Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal y Fondos Distintos de Aportaciones	104,557,331.00	0.00	104,557,331.00	68,505,865.89	68,505,865.89	-36,051,465.11
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingresos de los Entes Públicos de los Poderes Legislativo y Judicial, de los Órganos Autónomos y del Sector Paraestatal o						
Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Productos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingresos por Venta de Bienes, Prestación de Servicios y Otros Ingresos[3]	0.00	0.00	0.00	149.28	149.28	149.28
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingresos Derivados de Financiamientos						
Ingresos Derivados de Financiamientos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	106,602,603.00	0.00	106,602,603.00	71,041,508.51	71,041,508.51	-35,561,094.49
Ingresos excedentes						


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**


C. VERÓNICA GARCÍA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL

**TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**


C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SINDICATO MUNICIPAL

**SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos						
Clasificación por Objeto del Gasto (Capítulo y Concepto)						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
Concepto	Egresos					Subejercicio
	Aprobado	Ampliaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
	1	2	3 = (1 + 2)	4	5	
Servicios Personales	39,526,626.00	-	39,526,626.00	16,396,659.00	16,396,659.00	23,129,967.00
Remuneraciones al Personal de Carácter Permanente	23,893,971.00	-	23,893,971.00	14,452,396.00	14,452,396.00	9,441,575.00
Remuneraciones al Personal de Carácter Transitorio	13,215,903.00	-	13,215,903.00	1,294,820.00	1,294,820.00	11,921,083.00
Remuneraciones Adicionales y Especiales	2,016,850.00	-	2,016,850.00	408,800.00	408,800.00	1,608,050.00
Seguridad Social	-	-	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00
Otras Prestaciones Sociales y Económicas	399,902.00	-	399,902.00	235,643.00	235,643.00	164,259.00
Previsiones	-	-	-	-	0.00	-
Pago de Estímulos a Servidores Públicos	-	-	-	-	0.00	-
Materiales y Suministros	21,944,152.00	-	21,944,152.00	3,456,956.00	3,456,956.00	18,487,196.00
Materiales de Administración, Emisión de Documentos y Artículos Oficiales	620,231.00	-	620,231.00	152,315.03	152,315.03	467,915.97
Alimentos y Utensilios	574,701.00	-	574,701.00	6,315.00	6,315.00	568,386.00
Materiales Primas y Materiales de Producción y Comercialización	169,237.00	-	169,237.00	-	0.00	169,237.00
Materiales y Artículos de Construcción y de Reparación	1,020,607.00	-	1,020,607.00	0.00	0.00	1,020,607.00
Productos Químicos, Farmacéuticos y de Laboratorio	309,559.00	-	309,559.00	-	0.00	309,559.00
Combustibles, Lubricantes y Aditivos	16,694,583.00	-	16,694,583.00	2,358,476.93	2,358,476.93	14,336,106.07
Vestuario, Blancos, Prendas de Protección y Artículos Deportivos	224,988.00	-	224,988.00	0.00	0.00	224,988.00
Materiales y Suministros Para Seguridad	-	-	-	-	0.00	-
Herramientas, Refacciones y Accesorios Menores	2,330,246.00	-	2,330,246.00	939,849.04	939,849.04	1,390,396.96
Servicios Generales	16,682,250.00	-	16,682,250.00	25,695,464.55	25,695,464.55	9,013,214.55
Servicios Básicos	8,271,602.00	-	8,271,602.00	2,306,734.00	2,306,734.00	5,964,868.00
Servicios de Arrendamiento	304,961.00	-	304,961.00	0.00	0.00	304,961.00
Servicios Profesionales, Científicos, Técnicos y Otros Servicios	4,325,514.00	-	4,325,514.00	808,288.00	808,288.00	3,517,226.00
Servicios Financieros, Bancarios y Comerciales	142,426.00	-	142,426.00	42,046.82	42,046.82	100,379.18
Servicios de Instalación, Reparación, Mantenimiento y Conservación	2,281,185.00	-	2,281,185.00	4,375,086.63	4,375,086.63	2,093,901.63
Servicios de Comunicación Social y Publicidad	18,148.00	-	18,148.00	0.00	0.00	18,148.00
Servicios de Traslado y Viáticos	566,896.00	-	566,896.00	32,049.52	32,049.52	534,846.48
Servicios Oficiales	718,030.00	-	718,030.00	2,879,345.00	2,879,345.00	2,161,315.00
Otros Servicios Generales	53,488.00	-	53,488.00	15,251,914.58	15,251,914.58	15,198,426.58
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	3,710,863.00	-	3,710,863.00	1,305,687.02	1,305,687.02	2,405,175.98
Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público	-	-	-	-	0.00	-
Transferencias al Resto del Sector Público	-	-	-	-	0.00	-
Subsidios y Subvenciones	-	-	-	-	0.00	-
Ayudas Sociales	3,710,863.00	-	3,710,863.00	1,305,687.02	1,305,687.02	2,405,175.98
Pensiones y Jubilaciones	-	-	-	-	0.00	-
Transferencias a Fideicomisos, Mandatos y Otros Análogos	-	-	-	-	0.00	-
Transferencias a la Seguridad Social	-	-	-	-	0.00	-
Donativos	-	-	-	-	0.00	-
Transferencias al Exterior	-	-	-	-	0.00	-
Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	9,878,195.00	-	9,878,195.00	2,118,039.92	2,118,039.92	7,760,155.08
Mobiliario y Equipo de Administración	693,961.00	-	693,961.00	302,839.92	302,839.92	391,121.08
Mobiliario y Equipo Educativo y Recreativo	-	-	-	0.00	0.00	-
Equipo e Instrumental Médico y de Laboratorio	-	-	-	23,200.00	23,200.00	23,200.00
Vehículos y Equipo de Transporte	6,659,837.00	-	6,659,837.00	1,357,200.00	1,357,200.00	5,302,637.00
Equipo de Defensa y Seguridad	-	-	-	-	0.00	-
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	2,524,397.00	-	2,524,397.00	34,800.00	34,800.00	2,489,597.00
Activos Biológicos	-	-	-	-	0.00	-



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos						
Clasificación por Objeto del Gasto (Capítulo y Concepto)						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
Concepto	Egresos					Subejercicio
	Aprobado	Ampliaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
	1	2	3 = (1 + 2)	4	5	
Bienes inmuebles	-	-	-	400,000.00	400,000.00	400,000.00
Activos Intangibles	-	-	-	-	0.00	-
Inversión Pública	14,860,517.00	-	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01	2,609,220.99
Obra Pública en Bienes de Dominio Público	14,860,517.00	-	14,860,517.00	261,904.00	261,904.00	14,598,613.00
Obra Pública en Bienes Propios	-	-	-	11,989,392.01	11,989,392.01	11,989,392.01
Proyectos Productivos y Acciones de Fomento	-	-	-	-	0.00	-
Inversiones Financieras y Otras Provisiones	-	-	-	-	-	-
Inversiones Para el Fomento de Actividades Productivas.	-	-	-	-	0.00	-
Acciones y Participaciones de Capital	-	-	-	-	0.00	-
Compra de Títulos y Valores	-	-	-	-	0.00	-
Concesión de Préstamos	-	-	-	-	0.00	-
Inversiones en Fideicomisos, Mandatos y Otros Análogos	-	-	-	-	0.00	-
Otras Inversiones Financieras	-	-	-	-	0.00	-
Provisiones para Contingencias y Otras Erogaciones Especiales	-	-	-	-	0.00	-
Participaciones y Aportaciones	-	-	-	-	-	-
Participaciones	-	-	-	-	0.00	-
Aportaciones	-	-	-	-	0.00	-
Convenios	-	-	-	-	0.00	-
Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
Amortización de la Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
Intereses de la Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
Comisiones de la Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
Gastos de la Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
Costo por Coberturas	-	-	-	-	-	-
Apoyos Financieros	-	-	-	-	-	-
Adeudos de Ejercicios Fiscales Anteriores (Adefas)	-	-	-	-	-	-
Total del Gasto	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**


C. VERÓNICA PEÑA PEÑA
TESORERA

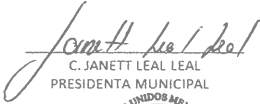
**TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**


C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SÍNDICO MUNICIPAL

**SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**



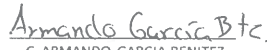
Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos						
Clasificación Económica (por Tipo de Gasto)						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
Concepto	Egresos					Subejercicio
	Aprobado	Ampliaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
	1	2	3 = (1 + 2)	4	5	
Gasto Corriente	91,742,086.00	-	91,742,086.00	48,972,806.49	48,972,806.49	42,769,279.51
Gasto de Capital	14,860,517.00	-	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01	2,609,220.99
Amortización de la Deuda y Disminución de Pasivos	-	-	-	-	-	-
Pensiones y Jubilaciones						
Participaciones						
Total del Gasto	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL


PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. VERÓNICA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL

TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SÍNDICO MUNICIPAL

SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León
Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos
Clasificación Administrativa
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025

Concepto	Egresos					Subejercicio
	Aprobado	Ampliaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
	1	2	3 = (1 + 2)	4	5	
MUNICIPIO DE GRAL BRAVO	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50
Poder Ejecutivo						
Poder Legislativo						
Poder Judicial						
Organos Autónomos						
Total del Gasto	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50

Janett Leal Leal
C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027

Verónica...
C. VERÓNICA...
TESORERA MUNICIPAL



TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027

Armando García Benítez
C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SÍNDICO MUNICIPAL



SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos						
Clasificación Administrativa						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						

Concepto	Egresos					Subejercicio
	Aprobado	Ampliaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
	1	2	3 = (1 + 2)	4	5	
MUNICIPIO DE GENERAL BRAVO	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50
Dependencia o Unidad Administrativa 2						
Dependencia o Unidad Administrativa 3						
Dependencia o Unidad Administrativa 4						
Dependencia o Unidad Administrativa 6						
Dependencia o Unidad Administrativa 7						
Dependencia o Unidad Administrativa 8						
Dependencia o Unidad Administrativa xx						
Total del Gasto	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL




C. VERONICA GARCIA PEREZ
TESORERA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCIA BENITEZ
SINDICO MUNICIPAL



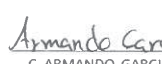
Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos						
Clasificación Funcional (Finalidad y Función)						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
Concepto	Egresos					Subejercicio
	Aprobado	Ampliaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
	1	2	3 = (1 + 2)	4	5	
Gobierno	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50
Legislación						
Justicia						
Coordinación de la Política de Gobierno	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50
Relaciones Exteriores						
Asuntos Financieros y Hacendarios						
Seguridad Nacional						
Asuntos de Orden Público y de Seguridad Interior						
Otros Servicios Generales						
Desarrollo Social						
Protección Ambiental						
Vivienda y Servicios a la Comunidad						
Salud						
Recreación, Cultura y Otras Manifestaciones Sociales						
Educación						
Protección Social						
Otros Asuntos Sociales						
Desarrollo Económico						
Asuntos Económicos, Comerciales y Laborales en General						
Agropecuaria, Silvicultura, Pesca y Caza						
Combustibles y Energía						
Minería, Manufacturas y Construcción						
Transporte						
Comunicaciones						
Turismo						
Ciencia, Tecnología e Innovación						
Otras Industrias y Otros Asuntos Económicos						
Otras no Clasificadas en Funciones Anteriores						
Transacciones de la Deuda Pública / Costo Financiero de la Deuda						
Transferencias, Participaciones y Aportaciones entre Diferentes Niveles y Ordenes de Gobierno						
Saneamiento del Sistema Financiero						
Adeudos de Ejercicios Fiscales Anteriores						
Total del Gasto	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50


C. JANETT LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL

PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCÍA
TESORERÍA MUNICIPAL

TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCÍA
SINDICO MUNICIPAL

SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Gasto por Categoría Programática						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
Concepto	Egresos					Subejercicio
	Aprobado	Ampliaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
	1	2	3 = (1 + 2)	4	5	
Programas						
Subsidios: Sector Social y Privado o Entidades Federativas y Municipios						
Sujetos a Reglas de Operación						
Otros Subsidios						
Desempeño de las Funciones	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50
Prestación de Servicios Públicos	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50
Provisión de Bienes Públicos						
Planeación, seguimiento y evaluación de políticas públicas						
Promoción y fomento						
Regulación y supervisión						
Funciones de las Fuerzas Armadas (Únicamente Gobierno Federal)						
Específicos						
Proyectos de Inversión						
Administrativos y de Apoyo						
Apoyo al proceso presupuestario y para mejorar la eficiencia institucional						
Apoyo a la función pública y al mejoramiento de la gestión						
Operaciones ajenas						
Compromisos						
Obligaciones de cumplimiento de resolución jurisdiccional						
Desastres Naturales						
Obligaciones						
Pensiones y jubilaciones						
Aportaciones a la seguridad social						
Aportaciones a fondos de estabilización						
Aportaciones a fondos de inversión y reestructura de pensiones						
Programas de Gasto Federalizado (Gobierno Federal)						
Gasto Federalizado						
Participaciones a entidades federativas y municipios						
Costo financiero, deuda o apoyos a deudores y ahorradores de la banca						
Adeudos de ejercicios fiscales anteriores						
Total del Gasto	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL




C. VERONICA DE LA PENA
TESORERA MUNICIPAL

TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCIA BENITEZ
SINDICO MUNICIPAL



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León			
Indicadores de Postura Fiscal			
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025			
(Cifras en Pesos)			

Concepto	Estimado/ Aprobado	Devengado	Recaudado/ Pagado
I. Ingresos Presupuestarios			
1. Ingresos del Gobierno de la Entidad Federativa	106,602,603.00	71,041,508.51	71,041,508.51
2. Ingresos del Sector Paraestatal			
II. Egresos Presupuestarios			
3. Egresos del Gobierno de la Entidad Federativa	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50
4. Egresos del Sector Paraestatal			
III. Balance Presupuestario (Superávit o Déficit) (III = I - II)	0.00	9,817,406.01	9,817,406.01

Concepto	Estimado/ Aprobado	Devengado	Recaudado/ Pagado
III. Balance presupuestario (Superávit o Déficit)	0.00	9,817,406.01	9,817,406.01
IV. Intereses, Comisiones y Gastos de la Deuda	0.00	0.00	0.00
V. Balance Primario (Superávit o Déficit) (V= III + IV)	0.00	9,817,406.01	9,817,406.01

Concepto	Estimado/ Aprobado	Devengado	Recaudado/ Pagado
A. Financiamiento	0.00	0.00	0.00
B. Amortización de la deuda	0.00	0.00	0.00
C. Financiamiento Neto	0.00	0.00	0.00


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. VERÓNICA
TESORERA MUNICIPAL

TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SINDICO MUNICIPAL



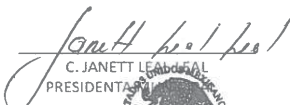
SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León					
Estado de Situación Financiera Detallado - LDF					
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 y del 1 de Enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024					
(PESOS)					
Concepto (c)	2025	31 de diciembre de 2024	Concepto (c)	2025	31 de diciembre de 2024
ACTIVO			PASIVO		
Activo Circulante			Pasivo Circulante		
a. Efectivo y Equivalentes (a=a1+a2+a3+a4+a5+a6+a7)	15,427,425.81	5,568,689.00	a. Cuentas por Pagar a Corto Plazo (a=a1+a2+a3+a4+a5+a6+a7+a8+a9)	2,383,163.80	2,174,083.00
a1) Efectivo	-438.00	-438.00	a1) Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo	0.00	0.00
a2) Bancos/Tesorería	8,456,380.82	4,394,417.78	a2) Proveedores por Pagar a Corto Plazo	139.00	139.00
a3) Bancos/Depositos y Otros			a3) Contratistas por Obras Públicas por Pagar a Corto Plazo	0.00	0.00
a4) Inversiones Temporales (Hasta 3 meses)			a4) Participaciones y Aportaciones por Pagar a Corto Plazo		
a5) Fondos con Afectación Específica	6,971,469.99	1,114,709.22	a5) Transferencias Otorgadas por Pagar a Corto Plazo		
a6) Depósitos de Fondos de Terceros en Garantía y/o Administración			a6) Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública por Pagar a Corto Plazo		
a7) Otros Efectivos y Equivalentes			a7) Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo	2,173,944.00	2,173,944.00
b. Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes (b=b1+b2+b3+b4+b5+b6+b7)	890,893.00	803,143.00	a8) Devoluciones de la Ley de Ingresos por Pagar a Corto Plazo		
b1) Inversiones Financieras de Corto Plazo			a9) Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo	189,080.80	0.00
b2) Cuentas por Cobrar a Corto Plazo			b. Documentos por Pagar a Corto Plazo (b=b1+b2+b3)	0.00	0.00
b3) Deudores Diferidos por Cobrar a Corto Plazo	890,893.00	803,143.00	b1) Documentos Comerciales por Pagar a Corto Plazo		
b4) Ingresos por Recuperar a Corto Plazo			b2) Documentos con Contratistas por Obras Públicas por Pagar a Corto Plazo		
b5) Deudores por Anticipos de la Tesorería a Corto Plazo			b3) Otros Documentos por Pagar a Corto Plazo		
b6) Préstamos Otorgados a Corto Plazo			c. Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo (c=c1+c2)	0.00	0.00
b7) Otros Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Corto Plazo	0.00	0.00	c1) Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública	0.00	0.00
c. Derechos a Recibir Bienes o Servicios (c=c1+c2+c3+c4+c5)			c2) Porción a Corto Plazo de Arrendamiento Financiero		
c1) Anticipo a Proveedores por Adquisición de Bienes y Prestación de Servicios a Corto Plazo			d. Títulos y Valores a Corto Plazo	0.00	0.00
c2) Anticipo a Proveedores por Adquisición de Bienes Inmuebles y Muebles a Corto Plazo			e. Pasivos Diferidos a Corto Plazo (e=e1+e2+e3)	0.00	0.00
c3) Anticipo a Proveedores por Adquisición de Bienes Intangibles a Corto Plazo			e1) Ingresos Cobrados por Adelantado a Corto Plazo		
c4) Anticipo a Contratistas por Obras Públicas a Corto Plazo			e2) Intereses Cobrados por Adelantado a Corto Plazo		
c5) Otros Derechos a Recibir Bienes o Servicios a Corto Plazo			e3) Otros Pasivos Diferidos a Corto Plazo		
d. Inventarios (d=d1+d2+d3+d4+d5)			f. Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo (f=f1+f2+f3+f4+f5+f6)	0.00	0.00
d1) Inventario de Mercancías para Venta			f1) Fondos en Garantía a Corto Plazo		
d2) Inventario de Mercancías Terminadas			f2) Fondos en Administración a Corto Plazo		
d3) Inventario de Mercancías en Proceso de Elaboración			f3) Fondos Contingentes a Corto Plazo		
d4) Inventario de Materias Primas, Materiales y Suministros para Producción			f4) Fondos de Fideicomisos, Mandatos y Contratos Análogos a Corto Plazo		
d5) Bienes en Tránsito			f5) Otros Fondos de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo		
e. Almacenes			f6) Valores y Bienes en Garantía a Corto Plazo		
f. Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos Circulantes (f=f1+f2)			g. Provisiones a Corto Plazo (g=g1+g2+g3)	0.00	0.00
f1) Estimaciones para Cuentas Incobrables por Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes			g1) Provisión para Demandas y Juicios a Corto Plazo		
f2) Estimación por Deterioro de Inventarios			g2) Provisión para Contingencias a Corto Plazo		
g. Otros Activos Circulantes (g=g1+g2+g3+g4)	0.00	0.00	g3) Otras Provisiones a Corto Plazo		
g1) Valores en Garantía	0.00	0.00	h. Otros Pasivos a Corto Plazo (h=h1+h2+h3)		
g2) Bienes en Garantía (excluye depósitos de fondos)			h1) Ingresos por Clasificar		
g3) Bienes Demorados de Embargos, Decomisos, Asseguramientos y Dación en Pago			h2) Recaudación por Participar		
g4) Adquisición con Fondos de Terceros			h3) Otros Pasivos Circulantes		
IA. Total de Activos Circulantes (IA = a + b + c + d + e + f + g)	16,318,318.81	6,311,832.00	IA. Total de Pasivos Circulantes (IA = a + b + c + d + e + f + g + h)	2,383,163.80	2,174,083.00
Activo No Circulante			Pasivo No Circulante		
a. Inversiones Financieras a Largo Plazo			a. Cuentas por Pagar a Largo Plazo		
b. Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo			b. Documentos por Pagar a Largo Plazo		
c. Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	12,651,298.01	0.00	c. Deuda Pública a Largo Plazo		
d. Bienes Muebles	5,849,248.82	4,131,208.00	d. Pasivos Diferidos a Largo Plazo		
e. Activos Intangibles			e. Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Largo Plazo		
f. Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes			f. Provisiones a Largo Plazo		
g. Activos Diferidos					
h. Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos no Circulantes			IB. Total de Pasivos No Circulantes (IB = a + b + c + d + e + f)	0.00	0.00

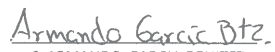


Municipio de Los Aldamas, Nuevo León					
Estado de Situación Financiera Detallado - LDF					
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 y del 1 de Enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024					
(PESOS)					
Concepto (c)	2025	31 de diciembre de 2024	Concepto (c)	2025	31 de diciembre de 2024
I. Otros Activos no Circulantes			II. Total del Pasivo (II = IIA + IIB)	2,343,163.00	2,174,063.00
IIB. Total de Activos No Circulantes (IB = a + b + c + d + e + f + g + h + i)	18,500,544.93	4,131,209.00	HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO		
I. Total del Activo (I = IA + IB)	34,818,863.76	10,443,041.00	IIA. Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido (IIA = a + b + c)	9.00	0.00
			a. Aportaciones		
			b. Donaciones de Capital		
			c. Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio		
			IIB. Hacienda Pública/Patrimonio Generado (IIB = a + b + c + d + e)	32,455,699.94	8,268,958.00
			d. Resultados del Ejercicio (Ahorro/ Desahorro)	24,196,741.94	2,692,548.00
			b. Resultados de Ejercicios Anteriores	8,268,958.00	5,576,410.00
			c. Revalúos		
			d. Reservas		
			e. Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	0.00	0.00
			IIC. Exceso o Insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio (IIC = a + b)	0.00	0.00
			a. Resultado por Posición Monetaria		
			b. Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios		
			III. Total Hacienda Pública/Patrimonio (II = IIA + IIB + IIC)	32,455,699.94	8,268,958.00
			IV. Total del Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio (IV = II + III)	34,818,863.76	10,443,041.00


C. JANETT LEAL ALDAS
PRESIDENTA

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**


C. VERONICA ALDAS
TESORERA
**TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**


C. ARMANDO GARCIA BENITEZ
SINDICO MUNICIPAL

**SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León							
Informe Analítico de la Deuda Pública y Otros Pasivos - LDF							
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025							
(PESOS)							
Denominación de la Deuda Pública y Otros Pasivos (c)	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Disposiciones del Periodo (e)	Amortizaciones del Periodo (f)	Revaluaciones, Rectificaciones y Otros Ajustes (g)	Saldo Final del Periodo (h) h=d+e-f+g	Pago de Intereses del Periodo (i)	Pago de Comisiones y demás costos asociados durante el Periodo (j)
1. Deuda Pública (1=A+B)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
A. Corto Plazo (A=a1+a2+a3)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
a1) Instituciones de Crédito	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0	0
a2) Títulos y Valores							
a3) Arrendamientos Financieros							
B. Largo Plazo (B=b1+b2+b3)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
b1) Instituciones de Crédito							
b2) Títulos y Valores							
b3) Arrendamientos Financieros							
2. Otros Pasivos	2,174,083.00	2,340,332.66	2,151,251.80	0	2,363,163.86	0	0
3. Total de la Deuda Pública y Otros Pasivos (3=1+2)	2,174,083.00	2,340,332.66	2,151,251.80	0.00	2,363,163.86	0.00	0.00
4. Deuda Contingente - (Informativo)							
A. Deuda Contingente 1							
B. Deuda Contingente 2							
C. Deuda Contingente XX							
5. Valor de Instrumentos Bono Cupón Cero 2 (Informativo)							
A. Instrumento Bono Cupón Cero 1							
B. Instrumento Bono Cupón Cero 2							
C. Instrumento Bono Cupón Cero XX							
1	Se refiere a cualquier Financiamiento sin fuente o garantía de pago definida, que sea asumida de manera solidaria o subsidiaria por las Entidades Federativas con sus Municipios, organismos descentralizados y empresas de participación estatal mayoritaria y fideicomisos, locales o municipales, y por los Municipios con sus respectivos organismos descentralizados y empresas de participación municipal mayoritaria.						
2	Se refiere al valor del Bono Cupón Cero que respalda el pago de los créditos asociados al mismo (Activo).						

Obligaciones a Corto Plazo (k)	Monto Contratado (l)	Plazo Pactado (m)	Tasa de Interés (n)	Comisiones y Costos Relacionados (o)	Tasa Efectiva (p)
6. Obligaciones a Corto Plazo (Informativo)					
A. Crédito 1					
B. Crédito 2					
C. Crédito XX					


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. VERÓNICA PEÑA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL

TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SINDICO MUNICIPAL

SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León			
Balance Presupuestario - LDF			
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025			
(PESOS)			
Concepto (c)	Estimado/ Aprobado (d)	Devengado	Recaudado/ Pagado
A. Ingresos Totales (A = A1+A2+A3)	106,682,603.00	71,041,508.51	71,041,508.51
A1. Ingresos de Libre Disposición	87,527,153.00	65,573,022.40	65,573,022.40
A2. Transferencias Federales Etiquetadas	19,075,450.00	5,468,498.11	5,468,498.11
A3. Financiamiento Neto	0.00	-	-
B. Egresos Presupuestarios ¹ (B = B1+B2)	106,682,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50
B1. Gasto No Etiquetado (sin incluir Amortización de la Deuda Pública)	91,742,086.00	48,972,806.49	48,972,806.49
B2. Gasto Etiquetado (sin incluir Amortización de la Deuda Pública)	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01
C. Remanentes del Ejercicio Anterior (C = C1 + C2)	-	-	-
C1. Remanentes de Ingresos de Libre Disposición aplicados en el periodo	-	-	-
C2. Remanentes de Transferencias Federales Etiquetadas aplicados en el periodo	-	-	-
I. Balance Presupuestario (I = A - B + C)	-	9,817,406.01	9,817,406.01
II. Balance Presupuestario sin Financiamiento Neto (II = I - A3)	-	9,817,406.01	9,817,406.01
III. Balance Presupuestario sin Financiamiento Neto y sin Remanentes del Ejercicio Anterior (III= II - C)	-	9,817,406.01	9,817,406.01

Concepto	Aprobado	Devengado	Pagado
E. Intereses, Comisiones y Gastos de la Deuda (E = E1+E2)	-	-	-
E1. Intereses, Comisiones y Gastos de la Deuda con Gasto No Etiquetado	-	-	-
E2. Intereses, Comisiones y Gastos de la Deuda con Gasto Etiquetado	-	-	-
IV. Balance Primario (IV = III + E)	-	9,817,406.01	9,817,406.01

Concepto	Estimado/ Aprobado	Devengado	Recaudado/ Pagado
F. Financiamiento (F = F1 + F2)	-	-	-
F1. Financiamiento con Fuente de Pago de Ingresos de Libre Disposición	-	-	-
F2. Financiamiento con Fuente de Pago de Transferencias Federales Etiquetadas	-	-	-
G. Amortización de la Deuda (G = G1 + G2)	-	-	-
G1. Amortización de la Deuda Pública con Gasto No Etiquetado	-	-	-
G2. Amortización de la Deuda Pública con Gasto Etiquetado	-	-	-
A3. Financiamiento Neto (A3 = F - G)	-	-	-

Concepto	Estimado/ Aprobado	Devengado	Recaudado/ Pagado
A1. Ingresos de Libre Disposición	87,527,153.00	65,573,022.40	65,573,022.40
A3.1 Financiamiento Neto con Fuente de Pago de Ingresos de Libre Disposición (A3.1 = F1 - G1)	-	-	-
F1. Financiamiento con Fuente de Pago de Ingresos de Libre Disposición	-	-	-
G1. Amortización de la Deuda Pública con Gasto No Etiquetado	-	-	-
B1. Gasto No Etiquetado (sin incluir Amortización de la Deuda Pública)	91,742,086.00	48,972,806.49	48,972,806.49
C1. Remanentes de Ingresos de Libre Disposición aplicados en el periodo			
V. Balance Presupuestario de Recursos Disponibles (V = A1 + A3.1 - B1 + C1)	4,214,933.00	16,600,215.91	16,600,215.91
VI. Balance Presupuestario de Recursos Disponibles sin Financiamiento Neto (VI = V - A3.1)			

Concepto	Estimado/ Aprobado	Devengado	Recaudado/ Pagado



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León			
Balance Presupuestario - LDF			
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025			
(PESOS)			
Concepto (c)	Estimado/ Aprobado (d)	Devengado	Recaudado/ Pagado
A2 Transferencias Federales Etiquetadas	19,075,450.00	5,468,486.11	5,468,486.11
A3.2 Financiamiento Neto con Fuente de Pago de Transferencias Federales Etiquetadas (A3.2 = F2 - G2)	-	-	-
F2 Financiamiento con Fuente de Pago de Transferencias Federales Etiquetadas	-	-	-
G2 Amortización de la Deuda Pública con Gasto Etiquetado	-	-	-
B2 Gasto Etiquetado (sin incluir Amortización de la Deuda Pública)	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01
C2 Remanentes de Transferencias Federales Etiquetadas aplicados en el periodo			
VII. Balance Presupuestario de Recursos Etiquetados (VII = A2 + A3.2 - B2 + C2)	4,214,933.00	6,782,809.90	6,782,809.90
VIII. Balance Presupuestario de Recursos Etiquetados sin Financiamiento Neto (VIII = VII - A3.2)	4,214,933.00	6,782,809.90	6,782,809.90

Janett Leal Leal
C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTE MUNICIPAL


**PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**

Verónica Peña Peña
C. VERÓNICA PEÑA PEÑA
TESORERA


**TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**

Armando García Btz.
C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SÍNDICO MUNICIPAL


**SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León Balance Presupuestario - LDF Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 (PESOS)			
Concepto (c)	Estimado/ Aprobado (d)	Devengado	Recaudado/ Pagado
A. Ingresos Totales (A = A1+A2+A3)	106,602,603.00	71,041,508.51	71,041,508.51
A1. Ingresos de Libre Disposición	87,527,153.00	65,573,022.40	65,573,022.40
A2. Transferencias Federales Etiquetadas	19,075,450.00	5,468,498.11	5,468,498.11
A3. Financiamiento Neto	0.00	-	-
B. Egresos Presupuestarios¹ (B = B1+B2)	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50
B1. Gasto No Etiquetado (sin incluir Amortización de la Deuda Pública)	91,742,096.00	48,972,806.49	48,972,806.49
B2. Gasto Etiquetado (en incluir Amortización de la Deuda Pública)	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01
C. Remanentes del Ejercicio Anterior (C = C1 + C2)	-	-	-
C1. Remanentes de Ingresos de Libre Disposición aplicados en el periodo	-	-	-
C2. Remanentes de Transferencias Federales Etiquetadas aplicados en el periodo	-	-	-
I. Balance Presupuestario (I = A - B + C)	-	9,817,406.01	9,817,406.01
II. Balance Presupuestario sin Financiamiento Neto (II = I - A3)	-	9,817,406.01	9,817,406.01
III. Balance Presupuestario sin Financiamiento Neto y sin Remanentes del Ejercicio Anterior (III = II - C)	-	9,817,406.01	9,817,406.01

Concepto	Aprobado	Devengado	Pagado
E. Intereses, Comisiones y Gastos de la Deuda (E = E1+E2)	-	-	-
E1. Intereses, Comisiones y Gastos de la Deuda con Gasto No Etiquetado	-	-	-
E2. Intereses, Comisiones y Gastos de la Deuda con Gasto Etiquetado	-	-	-
IV. Balance Primario (IV = III + E)	-	9,817,406.01	9,817,406.01

Concepto	Estimado/ Aprobado	Devengado	Recaudado/ Pagado
F. Financiamiento (F = F1 + F2)	-	-	-
F1. Financiamiento con Fuente de Pago de Ingresos de Libre Disposición	-	-	-
F2. Financiamiento con Fuente de Pago de Transferencias Federales Etiquetadas	-	-	-
G. Amortización de la Deuda (G = G1 + G2)	-	-	-
G1. Amortización de la Deuda Pública con Gasto No Etiquetado	-	-	-
G2. Amortización de la Deuda Pública con Gasto Etiquetado	-	-	-
A3. Financiamiento Neto (A3 = F - G)	-	-	-

Concepto	Estimado/ Aprobado	Devengado	Recaudado/ Pagado
A1. Ingresos de Libre Disposición	87,527,153.00	65,573,022.40	65,573,022.40
A3.1. Financiamiento Neto con Fuente de Pago de Ingresos de Libre Disposición (A3.1 = F1 - G1)	-	-	-
F1. Financiamiento con Fuente de Pago de Ingresos de Libre Disposición	-	-	-
G1. Amortización de la Deuda Pública con Gasto No Etiquetado	-	-	-
B1. Gasto No Etiquetado (sin incluir Amortización de la Deuda Pública)	91,742,096.00	48,972,806.49	48,972,806.49
C1. Remanentes de Ingresos de Libre Disposición aplicados en el periodo	-	-	-
V. Balance Presupuestario de Recursos Disponibles (V = A1 + A3.1 - B1 + C1)	4,214,533.00	16,600,216.91	16,600,216.91
VI. Balance Presupuestario de Recursos Disponibles sin Financiamiento Neto (VI = V - A3.1)	-	-	-

Concepto	Estimado/ Aprobado	Devengado	Recaudado/ Pagado



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León			
Balance Presupuestario - LDF			
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025			
(PESOS)			
Concepto (c)	Estimado/ Aprobado (d)	Devengado	Resultado/ Pagado
A2. Transferencias Federales Etiquetadas	19,075,450.00	5,468,486.11	5,468,486.11
A3.2 Financiamiento Neto con Fuente de Pago de Transferencias Federales Etiquetadas (A3.2 = F2 - G2)	-	-	-
F2. Financiamiento con Fuente de Pago de Transferencias Federales Etiquetadas	-	-	-
G2. Amortización de la Deuda Pública con Gasto Etiquetado	-	-	-
B2. Gasto Etiquetado (en incluir Amortización de la Deuda Pública)	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01
C2. Remanentes de Transferencias Federales Etiquetadas aplicados en el periodo			
VII. Balance Presupuestario de Recursos Etiquetados (VII = A2 + A3.2 - B2 + C2)	4,214,933.00	6,782,809.90	6,782,809.90
VIII. Balance Presupuestario de Recursos Etiquetados sin Financiamiento Neto (VIII = VII - A3.2)	4,214,933.00	6,782,809.90	6,782,809.90

Janett Leal Leal
C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL



Verónica Peña Peña
C. VERONICA PEÑA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL



Armando García Benítez
C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SÍNDICO MUNICIPAL



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico de Ingresos Detallado - LDF						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
(PESOS)						
Concepto (c)	Ingreso					Diferencia (e)
	Estimado (d)	Plazaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Recaudado	
Ingresos de Libre Disposición						
A. Impuestos	1,743,664.00	-	1,743,664.00	876,785.00	876,785.00	866,879.00
B. Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
C. Contribuciones de Mejoras	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
D. Derechos	135,476.00	-	135,476.00	54,747.24	54,747.24	80,728.76
E. Productos	111,384.00	-	111,384.00	14,011.10	14,011.10	87,372.90
F. Aprovechamientos	54,748.00	-	54,748.00	1,589,950.00	1,589,950.00	-1,535,202.00
G. Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
H. Participaciones						
(H=H1+H2+H3+H4+H5+H6+H7+H8+H9+H10+H11)	60,760,820.00	0.00	60,760,820.00	33,851,009.65	33,851,009.65	27,109,810.35
h1) Fondo General de Participaciones	21,754,382.00	-	21,754,382.00	29,360,351.35	29,360,351.35	-7,605,969.35
h2) Fondo de Fomento Municipal	36,842,864.00	-	36,842,864.00	4,290,658.30	4,290,658.30	32,552,005.70
h3) Fondo de Fiscalización y Recaudación	1,110,753.00	-	1,110,753.00	0.00	0.00	1,110,753.00
h4) Fondo de Compensación	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
h5) Fondo de Extracción de Hidrocarburos	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
h6) Impuesto Especial Sobre Producción y Servicios	682,424.00	-	682,424.00	0.00	0.00	682,424.00
h7) 0.130% de la Recaudación Federal Participable	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
h8) 3.17% Sobre Extracción de Petróleo	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
h9) Gasolinas y Diésel	290,735.00	-	290,735.00	0.00	0.00	290,735.00
h10) Fondo del Impuesto Sobre la Renta	21,995.00	-	21,995.00	0.00	0.00	21,995.00
h11) Fondo de Estabilización de los Ingresos de las Entidades Federativas	57,867.00	-	57,867.00	0.00	0.00	57,867.00
I. Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal (I=I1+I2+I3+I4+I5)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
I1) Tenencia o Uso de Vehículos	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
I2) Fondo de Compensación ISAN	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
I3) Impuesto Sobre Automóviles Nuevos	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
I4) Fondo de Compensación de Repechos-Intermedios	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
I5) Otros Incentivos Económicos	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
J. Transferencias y Asignaciones	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
K. Convenios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
k1) Otros Convenios y Subsidios	-	-	0.00	-	0.00	0.00
L. Otros ingresos de Libre Disposición (L=I1+I2)	24,721,081.00	0.00	24,721,081.00	29,386,519.41	29,386,519.41	-4,665,438.41
l1) Participaciones en Ingresos Locales	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
l2) Otros ingresos de Libre Disposición	24,721,081.00	-	24,721,081.00	29,386,519.41	29,386,519.41	-4,665,438.41
I. Total de Ingresos de Libre Disposición	87,527,153.00	0.00	87,527,153.00	65,573,022.40	65,573,022.40	21,954,130.60
(I=A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L)						
Ingresos Excedentes de Ingresos de Libre Disposición						
Transferencias Federales Etiquetadas						
A. Aportaciones (A=a1+a2+a3+a4+a5+a6+a7+a8)	16,514,560.00	-	16,514,560.00	4,298,601.12	4,298,601.12	12,215,958.88
a1) Fondo de Aportaciones para la Nómina Educativa y Gasto Operativo	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
a2) Fondo de Aportaciones para los Servicios de Salud	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
a3) Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social	9,224,201.00	-	9,224,201.00	2,881,605.96	2,881,605.96	6,342,595.04
a4) Fondo de Aportaciones para el Fortalecimiento de los Municipios y de las Demarcaciones Territoriales del Distrito Federal	7,290,359.00	-	7,290,359.00	1,416,995.16	1,416,995.16	5,873,363.84
a5) Fondo de Aportaciones Múltiples	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
a6) Fondo de Aportaciones para la Educación Tecnológica y de Adultos	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
a7) Fondo de Aportaciones para la Seguridad Pública de los Estados y del Distrito Federal	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
a8) Fondo de Aportaciones para el Fortalecimiento de las Entidades Federativas	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
B. Convenios (B=b1+b2+b3+b4)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
b1) Convenios de Protección Social en Salud	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
b2) Convenios de Descentralización	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
b3) Convenios de Reasignación	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
b4) Otros Convenios y Subsidios	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00

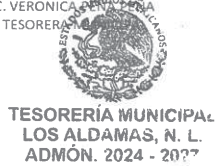


Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico de Ingresos Detallado - LDF						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
(PESOS)						
Concepto (c)	Ingreso					Diferencia (e)
	Estimado (d)	Placiones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Recaudado	
C. Fondos Distintos de Aportaciones (C=c1+c2)	2,560,890.00	-	2,560,890.00	1,169,884.99	1,169,884.99	1,391,005.01
c1) Fondo para Entidades Federativas y Municipios Productores de Hidrocarburos	2,560,890.00	-	2,560,890.00	1,169,884.99	1,169,884.99	1,391,005.01
c2) Fondo Minero	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
D. Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
E. Otras Transferencias Federales Etiquetadas	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
II. Total de Transferencias Federales Etiquetadas (II = A + B + C + D + E)	19,075,450.00	-	19,075,450.00	5,468,486.11	5,468,486.11	13,606,963.89
III. Ingresos Derivados de Financiamientos (III = A)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
A. Ingresos Derivados de Financiamientos	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
IV. Total de Ingresos (IV = I + II + III)	106,602,603.00	0.00	106,602,603.00	71,041,508.51	71,041,508.51	35,561,094.49
Datos Informativos						
1. Ingresos Derivados de Financiamientos con Fuente de Pago de Ingresos de Libre Disposición						
2. Ingresos Derivados de Financiamientos con Fuente de Pago de Transferencias Federales Etiquetadas						
3. Ingresos Derivados de Financiamientos (3 = 1 + 2)						


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL




C. VERONICA PEÑA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL




C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SINDICO MUNICIPAL



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos Detallado - LDF						
Clasificación por Objeto del Gasto (Capítulo y Concepto)						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
(PESOS)						
Concepto (c)	Egresos					Subejercicio (e)
	Aprobado (d)	Aplicaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
I. Gasto No Etiquetado (H=A+B+C+D+E+F+G+H+I)	81,742,088.00	-	81,742,088.00	48,972,806.49	48,972,806.49	42,769,279.51
A. Servicios Personales (A=a1+a2+a3+a4+a5+a6+a7)	39,528,828.00	-	39,528,828.00	16,396,659.00	16,396,659.00	23,129,987.00
a1) Remuneraciones al Personal de Carácter Permanente	23,893,971.00	-	23,893,971.00	14,452,396.00	14,452,396.00	9,441,575.00
a2) Remuneraciones al Personal de Carácter Transitorio	13,215,903.00	-	13,215,903.00	1,294,820.00	1,294,820.00	11,921,083.00
a3) Remuneraciones Adicionales y Especiales	2,016,850.00	-	2,016,850.00	408,800.00	408,800.00	1,608,050.00
a4) Seguridad Social	-	-	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00
a5) Otras Prestaciones Sociales y Económicas	399,902.00	-	399,902.00	235,643.00	235,643.00	164,259.00
a6) Previsiones	-	-	-	-	-	-
a7) Pago de Estímulos a Servidores Públicos	-	-	-	-	-	-
B. Materiales y Suministros (B=b1+b2+b3+b4+b5+b6+b7+b8+b9)	21,844,162.00	-	21,844,162.00	3,456,956.00	3,456,956.00	18,487,196.00
b1) Materiales de Administración, Emisión de Documentos y Artículos Oficiales	620,231.00	-	620,231.00	152,315.03	152,315.03	467,915.97
b2) Alimentos y Utensilios	574,701.00	-	574,701.00	6,315.00	6,315.00	568,386.00
b3) Materiales Primas y Materiales de Producción y Comercialización	169,237.00	-	169,237.00	-	-	169,237.00
b4) Materiales y Artículos de Construcción y de Reparación	1,020,607.00	-	1,020,607.00	-	-	1,020,607.00
b5) Productos Químicos, Farmacéuticos y de Laboratorio	309,559.00	-	309,559.00	-	-	309,559.00
b6) Combustibles, Lubricantes y Aditivos	16,694,583.00	-	16,694,583.00	2,358,476.93	2,358,476.93	14,336,106.07
b7) Vestuario, Blancos, Prendas de Protección y Artículos Deportivos	224,988.00	-	224,988.00	-	-	224,988.00
b8) Materiales y Suministros Para Seguridad	-	-	-	-	-	-
b9) Herramientas, Refacciones y Accesorios Menores	2,330,246.00	-	2,330,246.00	939,849.04	939,849.04	1,390,396.96
C. Servicios Generales (C=c1+c2+c3+c4+c5+c6+c7+c8+c9)	16,682,250.00	-	16,682,250.00	28,686,464.56	28,686,464.56	9,013,214.55
c1) Servicios Básicos	8,271,602.00	-	8,271,602.00	2,306,734.00	2,306,734.00	5,964,868.00
c2) Servicios de Arrendamiento	304,961.00	-	304,961.00	-	-	304,961.00
c3) Servicios Profesionales, Científicos, Técnicos y Otros Servicios	4,325,514.00	-	4,325,514.00	808,288.00	808,288.00	3,517,226.00
c4) Servicios Financieros, Bancarios y Comerciales	142,426.00	-	142,426.00	42,046.82	42,046.82	100,379.18
c5) Servicios de Instalación, Reparación, Mantenimiento y Conservación	2,281,185.00	-	2,281,185.00	4,375,086.63	4,375,086.63	2,093,901.63
c6) Servicios de Comunicación Social y Publicidad	18,146.00	-	18,146.00	-	-	18,146.00
c7) Servicios de Traslado y Viáticos	566,896.00	-	566,896.00	32,049.52	32,049.52	534,846.48
c8) Servicios Oficiales	718,030.00	-	718,030.00	2,879,345.00	2,879,345.00	2,161,315.00
c9) Otros Servicios Generales	53,488.00	-	53,488.00	15,251,914.58	15,251,914.58	15,198,428.58
D. Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas (D=d1+d2+d3+d4+d5+d6+d7+d8+d9)	3,710,863.00	-	3,710,863.00	1,305,687.02	1,305,687.02	2,405,175.98
d1) Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público	-	-	-	-	-	-
d2) Transferencias al Resto del Sector Público	-	-	-	-	-	-
d3) Subsidios y Subvenciones	-	-	-	-	-	-
d4) Ayudas Sociales	3,710,863.00	-	3,710,863.00	1,305,687.02	1,305,687.02	2,405,175.98
d5) Pensiones y Jubilaciones	-	-	-	-	-	-
d6) Transferencias a Fideicomisos, Mandatos y Otros Análogos	-	-	-	-	-	-
d7) Transferencias a la Seguridad Social	-	-	-	-	-	-
d8) Donativos	-	-	-	-	-	-
d9) Transferencias al Exterior	-	-	-	-	-	-
E. Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles (E=e1+e2+e3+e4+e5+e6+e7+e8+e9)	9,878,196.00	-	9,878,196.00	2,118,039.82	2,118,039.82	7,760,156.08
e1) Mobiliario y Equipo de Administración	693,961.00	-	693,961.00	302,839.92	302,839.92	391,121.08
e2) Mobiliario y Equipo Educativo y Recreativo	-	-	-	-	-	-
e3) Equipo e Instrumental Médico y de Laboratorio	-	-	-	23,200.00	23,200.00	23,200.00
e4) Vehículos y Equipo de Transporte	6,858,837.00	-	6,858,837.00	1,357,200.00	1,357,200.00	5,302,837.00
e5) Equipo de Defensa y Seguridad	-	-	-	-	-	-
e6) Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	2,524,397.00	-	2,524,397.00	34,800.00	34,800.00	2,489,597.00
e7) Activos Biológicos	-	-	-	-	-	-
e8) Bienes Inmuebles	-	-	-	400,000.00	400,000.00	400,000.00
e9) Activos Intangibles	-	-	-	-	-	-
F. Inversión Pública (F=f1+f2+f3)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
f1) Obra Pública en Bienes de Dominio Público	-	-	-	-	-	-
f2) Obra Pública en Bienes Propios	-	-	-	-	-	-



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos Detallado - LDF						
Clasificación por Objeto del Gasto (Capítulo y Concepto)						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
(PESOS)						
Concepto (c)	Egresos					Subejercicio (e)
	Aprobado (d)	Aplicaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
f3) Proyectos Productivos y Acciones de Fomento	-	-	-	-	-	-
G. Inversiones Financieras y Otras Provisiones (G=g1+g2+g3+g4+g5+g6+g7)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
g1) Inversiones Para el Fomento de Actividades Productivas	-	-	-	-	-	-
g2) Acciones y Participaciones de Capital	-	-	-	-	-	-
g3) Compra de Títulos y Valores	-	-	-	-	-	-
g4) Concesión de Préstamos	-	-	-	-	-	-
g5) Inversiones en Fideicomisos, Mandatos y Otros Análogos	-	-	-	-	-	-
Fideicomiso de Desastres Naturales (Informativo)	-	-	-	-	-	-
g6) Otras Inversiones Financieras	-	-	-	-	-	-
g7) Provisiones para Contingencias y Otras Erogaciones Especiales	-	-	-	-	-	-
H. Participaciones y Aportaciones (H=h1+h2+h3)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
h1) Participaciones	-	-	-	-	-	-
h2) Aportaciones	-	-	-	-	-	-
h3) Convenios	-	-	-	-	-	-
I. Deuda Pública (I=i1+i2+i3+i4+i5+i6+i7)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
i1) Amortización de la Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
i2) Intereses de la Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
i3) Comisiones de la Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
i4) Gastos de la Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
i5) Costo por Coberturas	-	-	-	-	-	-
i6) Apoyos Financieros	-	-	-	-	-	-
i7) Adeudos de Ejercicios Fiscales Anteriores (ADEFAS)	-	-	-	-	-	-
J. Gasto Etiquetado (J=A+B+C+D+E+F+G+H+I)	14,860,517.00	0.00	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01	2,609,220.99
A. Servicios Personales (A=a1+a2+a3+a4+a5+a6+a7)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
a1) Remuneraciones al Personal de Carácter Permanente	-	-	-	-	-	-
a2) Remuneraciones al Personal de Carácter Transitorio	-	-	-	-	-	-
a3) Remuneraciones Adicionales y Especiales	-	-	-	-	-	-
a4) Seguridad Social	-	-	-	-	-	-
a5) Otras Prestaciones Sociales y Económicas	-	-	-	-	-	-
a6) Provisiones	-	-	-	-	-	-
a7) Pago de Estímulos a Servidores Públicos	-	-	-	-	-	-
B. Materiales y Suministros (B=b1+b2+b3+b4+b5+b6+b7+b8+b9)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
b1) Materiales de Administración, Emisión de Documentos y Artículos Oficiales	-	-	-	-	-	-
b2) Alimentos y Utensilios	-	-	-	-	-	-
b3) Materias Primas y Materiales de Producción y Comercialización	-	-	-	-	-	-
b4) Materiales y Artículos de Construcción y de Reparación	-	-	-	-	-	-
b5) Productos Químicos, Farmacéuticos y de Laboratorio	-	-	-	-	-	-
b6) Combustibles, Lubricantes y Aditivos	-	-	-	-	-	-
b7) Vestuario, Blancos, Prendas de Protección y Artículos Deportivos	-	-	-	-	-	-
b8) Materiales y Suministros Para Seguridad	-	-	-	-	-	-
b9) Herramientas, Refacciones y Accesorios Menores	-	-	-	-	-	-
C. Servicios Generales (C=c1+c2+c3+c4+c5+c6+c7+c8+c9)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
c1) Servicios Básicos	-	-	-	-	-	-
c2) Servicios de Arrendamiento	-	-	-	-	-	-
c3) Servicios Profesionales, Científicos, Técnicos y Otros Servicios	-	-	-	-	-	-
c4) Servicios Financieros, Bancarios y Comerciales	-	-	-	-	-	-
c5) Servicios de Instalación, Reparación, Mantenimiento y Conservación	-	-	-	-	-	-
c6) Servicios de Comunicación Social y Publicidad	-	-	-	-	-	-
c7) Servicios de Traslado y Viáticos	-	-	-	-	-	-
c8) Servicios Oficiales	-	-	-	-	-	-
c9) Otros Servicios Generales	-	-	-	-	-	-
D. Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas (D=d1+d2+d3+d4+d5+d6+d7+d8+d9)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



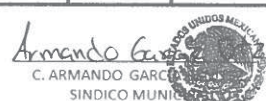
Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos Detallado - LDF						
Clasificación por Objeto del Gasto (Capítulo y Concepto)						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
(PESOS)						
Concepto (c)	Egresos					Subejercicio (e)
	Aprobado (d)	Aplicaciones/(Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
d1) Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público	-	-	-	-	-	-
d2) Transferencias al Resto del Sector Público	-	-	-	-	-	-
d3) Subsidios y Subvenciones	-	-	-	-	-	-
d4) Ayudas Sociales	-	-	-	-	-	-
d5) Pensiones y Jubilaciones	-	-	-	-	-	-
d6) Transferencias a Fideicomisos, Mandatos y Otros Análogos	-	-	-	-	-	-
d7) Transferencias a la Seguridad Social	-	-	-	-	-	-
d8) Donativos	-	-	-	-	-	-
d9) Transferencias al Exterior	-	-	-	-	-	-
E. Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles (E=e1+e2+e3+e4+e5+e6+e7+e8+e9)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
e1) Mobiliario y Equipo de Administración	-	-	-	-	-	-
e2) Mobiliario y Equipo Educativo y Recreativo	-	-	-	-	-	-
e3) Equipo e Instrumental Médico y de Laboratorio	-	-	-	-	-	-
e4) Vehículos y Equipo de Transporte	-	-	-	-	-	-
e5) Equipo de Defensa y Seguridad	-	-	-	-	-	-
e6) Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	-	-	-	-	-	-
e7) Activos Biológicos	-	-	-	-	-	-
e8) Bienes Inmuebles	-	-	-	-	-	-
e9) Activos Intangibles	-	-	-	-	-	-
F. Inversión Pública (F=f1+f2+f3)	14,860,517.00	0.00	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01	2,609,220.99
f1) Obra Pública en Bienes de Dominio Público	14,860,517.00	-	14,860,517.00	261,904.00	261,904.00	14,598,613.00
f2) Obra Pública en Bienes Propios	-	-	-	11,989,392.01	11,989,392.01	11,989,392.01
f3) Proyectos Productivos y Acciones de Fomento	-	-	-	-	-	-
G. Inversiones Financieras y Otras Provisiones (G=g1+g2+g3+g4+g5+g6+g7)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
g1) Inversiones Para el Fomento de Actividades Productivas	-	-	-	-	-	-
g2) Acciones y Participaciones de Capital	-	-	-	-	-	-
g3) Compra de Títulos y Valores	-	-	-	-	-	-
g4) Concesión de Préstamos	-	-	-	-	-	-
g5) Inversiones en Fideicomisos, Mandatos y Otros Análogos	-	-	-	-	-	-
Fideicomiso de Desastres Naturales (Informativo)	-	-	-	-	-	-
g6) Otras Inversiones Financieras	-	-	-	-	-	-
g7) Provisiones para Contingencias y Otras erogaciones Especiales	-	-	-	-	-	-
H. Participaciones y Aportaciones (H=h1+H2+H3)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
h1) Participaciones	-	-	-	-	-	-
h2) Aportaciones	-	-	-	-	-	-
h3) Convenios	-	-	-	-	-	-
I. Deuda Pública (I=i1+I2+I3+I4+I5+I6+I7)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
i1) Amortización de la Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
i2) Intereses de la Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
i3) Comisiones de la Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
i4) Gastos de la Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
i5) Costo por Coberturas	-	-	-	-	-	-
i6) Apoyos Financieros	-	-	-	-	-	-
i7) Adeudos de Ejercicios Fiscales Anteriores (ADEFAS)	-	-	-	-	-	-
II. Total de Egresos (II = I + F)	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL


**PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**


C. VERÓNICA HERNÁNDEZ
TESORERA MUNICIPAL


**TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**


C. ARMANDO GARCÍA
SINDICO MUNICIPAL


**SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos Detallado - LDF						
Clasificación Administrativa						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
(PESOS)						
Concepto (c)	Egresos					Subejercicio (e)
	Aprobado (d)	Ampliaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
I. Gasto No Etiquetado	91,742,086.00	-	91,742,086.00	48,972,806.49	48,972,806.49	42,769,279.51
(I=A+B+C+D+E+F+G+H)						
A. Municipio de General Bravo	91,742,086.00	-	91,742,086.00	48,972,806.49	48,972,806.49	42,769,279.51
B. Dependencia o Unidad Administrativa 2	-	-	-	-	-	-
C. Dependencia o Unidad Administrativa 3	-	-	-	-	-	-
D. Dependencia o Unidad Administrativa 4	-	-	-	-	-	-
E. Dependencia o Unidad Administrativa 5	-	-	-	-	-	-
F. Dependencia o Unidad Administrativa 6	-	-	-	-	-	-
G. Dependencia o Unidad Administrativa 7	-	-	-	-	-	-
H. Dependencia o Unidad Administrativa xx	-	-	-	-	-	-
II. Gasto Etiquetado	14,860,517.00	-	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01	2,609,220.99
(II=A+B+C+D+E+F+G+H)						
A. Municipio de General Bravo	14,860,517.00	-	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01	2,609,220.99
B. Dependencia o Unidad Administrativa 2	-	-	-	-	-	-
C. Dependencia o Unidad Administrativa 3	-	-	-	-	-	-
D. Dependencia o Unidad Administrativa 4	-	-	-	-	-	-
E. Dependencia o Unidad Administrativa 5	-	-	-	-	-	-
F. Dependencia o Unidad Administrativa 6	-	-	-	-	-	-
G. Dependencia o Unidad Administrativa 7	-	-	-	-	-	-
H. Dependencia o Unidad Administrativa xx	-	-	-	-	-	-
III. Total de Egresos (III = I + II)	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.50	61,224,102.50	45,378,500.50


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL




C. VERONICA DE LA PENA
TESORERA MUNICIPAL

TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCIA BENITEZ
SINDICO MUNICIPAL



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos Detallado - LDF Clasificación Funcional (Finalidad y Función) Del 1 de Enero de 2023 al 31 de Diciembre de 2023 (PESOS)						
Concepto (a)	Egresos					Subejercicio (a)
	Aprobado (d)	Ampliaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
I. Gasto No Etiquetado (I=A+B+C+D)	91,742,086.00	-	91,742,086.00	48,972,806.49	48,972,806.49	42,769,279.51
A. Gobierno (A=a1+a2+a3+a4+a5+a6+a7+a8)	91,742,086.00	-	91,742,086.00	48,972,806.49	48,972,806.49	42,769,279.51
a1) Legislación	-	-	-	-	-	-
a2) Justicia	-	-	-	-	-	-
a3) Coordinación de la Política de Gobierno	91,742,086.00	-	91,742,086.00	48,972,806.49	48,972,806.49	42,769,279.51
a4) Relaciones Exteriores	-	-	-	-	-	-
a5) Asuntos Financieros y Hacendarios	-	-	-	-	-	-
a6) Seguridad Nacional	-	-	-	-	-	-
a7) Asuntos de Orden Público y de Seguridad Interior	-	-	-	-	-	-
a8) Otros Servicios Generales	-	-	-	-	-	-
B. Desarrollo Social (B=b1+b2+b3+b4+b5+b6+b7)	-	-	-	-	-	-
b1) Protección Ambiental	-	-	-	-	-	-
b2) Vivienda y Servicios a la Comunidad	-	-	-	-	-	-
b3) Salud	-	-	-	-	-	-
b4) Recreación, Cultura y Otras Manifestaciones Sociales	-	-	-	-	-	-
b5) Educación	-	-	-	-	-	-
b6) Protección Social	-	-	-	-	-	-
b7) Otros Asuntos Sociales	-	-	-	-	-	-
C. Desarrollo Económico (C=c1+c2+c3+c4+c5+c6+c7+c8+c9)	-	-	-	-	-	-
c1) Asuntos Económicos, Comerciales y Laborales en General	-	-	-	-	-	-
c2) Agropecuaria, Silvicultura, Pesca y Caza	-	-	-	-	-	-
c3) Combustibles y Energía	-	-	-	-	-	-
c4) Minería, Manufacturas y Construcción	-	-	-	-	-	-
c5) Transporte	-	-	-	-	-	-
c6) Comunicaciones	-	-	-	-	-	-
c7) Turismo	-	-	-	-	-	-
c8) Ciencia, Tecnología e Innovación	-	-	-	-	-	-
c9) Otras Industrias y Otros Asuntos Económicos	-	-	-	-	-	-
D. Otras No Clasificadas en Funciones Anteriores (D=d1+d2+d3+d4)	-	-	-	-	-	-
d1) Transacciones de la Deuda Pública / Costo Financiero de la Deuda	-	-	-	-	-	-
d2) Transferencias, Participaciones y Aportaciones Entre Diferentes Niveles y Órdenes de Gobierno	-	-	-	-	-	-
d3) Saneamiento del Sistema Financiero	-	-	-	-	-	-
d4) Aduanos de Ejercicios Fiscales Anteriores	-	-	-	-	-	-
II. Gasto Etiquetado (II=A+B+C+D)	14,860,517.00	-	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01	2,609,220.99
A. Gobierno (A=a1+a2+a3+a4+a5+a6+a7+a8)	14,860,517.00	-	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01	2,609,220.99
a1) Legislación	-	-	-	-	-	-
a2) Justicia	-	-	-	-	-	-
a3) Coordinación de la Política de Gobierno	14,860,517.00	-	14,860,517.00	12,251,296.01	12,251,296.01	2,609,220.99
a4) Relaciones Exteriores	-	-	-	-	-	-
a5) Asuntos Financieros y Hacendarios	-	-	-	-	-	-
a6) Seguridad Nacional	-	-	-	-	-	-
a7) Asuntos de Orden Público y de Seguridad Interior	-	-	-	-	-	-
a8) Otros Servicios Generales	-	-	-	-	-	-
B. Desarrollo Social (B=b1+b2+b3+b4+b5+b6+b7)	-	-	-	-	-	-
b1) Protección Ambiental	-	-	-	-	-	-
b2) Vivienda y Servicios a la Comunidad	-	-	-	-	-	-
b3) Salud	-	-	-	-	-	-
b4) Recreación, Cultura y Otras Manifestaciones Sociales	-	-	-	-	-	-
b5) Educación	-	-	-	-	-	-
b6) Protección Social	-	-	-	-	-	-
b7) Otros Asuntos Sociales	-	-	-	-	-	-
C. Desarrollo Económico (C=c1+c2+c3+c4+c5+c6+c7+c8+c9)	-	-	-	-	-	-



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos Detallado - LDF						
Clasificación Funcional (Finalidad y Función)						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
(PESOS)						
Concepto (c)	Egresos					Subejercicio (e)
	Aprobado (d)	Ampliaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
c1) Asuntos Económicos, Comerciales y Laborales en General	-	-	-	-	-	-
c2) Agropecuaria, Silvicultura, Pesca y Caza	-	-	-	-	-	-
c3) Combustibles y Energía	-	-	-	-	-	-
c4) Minería, Manufacturas y Construcción	-	-	-	-	-	-
c5) Transporte	-	-	-	-	-	-
c6) Comunicaciones	-	-	-	-	-	-
c7) Turismo	-	-	-	-	-	-
c8) Ciencia, Tecnología e Innovación	-	-	-	-	-	-
c9) Otras Industrias y Otros Asuntos Económicos	-	-	-	-	-	-
D. Otras No Clasificadas en Funciones Anteriores (D=d1+d2+d3+d4)	-	-	-	-	-	-
d1) Transacciones de la Deuda Pública / Costo Financiero de la Deuda	-	-	-	-	-	-
d2) Transferencias, Participaciones y Aportaciones Entre Diferentes Niveles y Ordenes de Gobierno	-	-	-	-	-	-
d3) Saneamiento del Sistema Financiero	-	-	-	-	-	-
d4) Adeudos de Ejercicios Fiscales Anteriores	-	-	-	-	-	-
II. Total de Egresos (II = I + D)	106,602,603.00	-	106,602,603.00	61,224,102.80	61,224,102.80	45,378,500.80


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL




C. VERÓNICA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL
TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCIA BENITEZ
SINDICO MUNICIPAL



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto de Egresos Detallado - LDF						
Clasificación de Servicios Personales por Categoría						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
(PESOS)						
Concepto (c)	Egresos					Subejercicio (e)
	Aprobado (d)	Ampliaciones/ (Reducciones)	Modificado	Devengado	Pagado	
I. Gasto No Etiquetado (I=A+B+C+D+E+F)	39,526,626.00	-	39,526,626.00	16,396,659.00	16,396,659.00	23,129,967.00
A. Personal Administrativo y de Servicio Público	39,526,626.00	-	39,526,626.00	16,396,659.00	16,396,659.00	23,129,967.00
B. Magisterio	-	-	-	-	-	-
C. Servicios de Salud (C=c1+c2)	-	-	-	-	-	-
c1) Personal Administrativo	-	-	-	-	-	-
c2) Personal Médico, Paramédico y afin	-	-	-	-	-	-
D. Seguridad Pública	-	-	-	-	-	-
E. Gastos asociados a la implementación de nuevas leyes federales o reformas a las mismas (E = e1 + e2)	-	-	-	-	-	-
e1) Nombre del Programa o Ley 1	-	-	-	-	-	-
e2) Nombre del Programa o Ley 2	-	-	-	-	-	-
F. Sentencias laborales definitivas	-	-	-	-	-	-
II. Gasto Etiquetado (II=A+B+C+D+E+F)	-	-	-	-	-	-
A. Personal Administrativo y de Servicio Público	-	-	-	-	-	-
B. Magisterio	-	-	-	-	-	-
C. Servicios de Salud (C=c1+c2)	-	-	-	-	-	-
c1) Personal Administrativo	-	-	-	-	-	-
c2) Personal Médico, Paramédico y afin	-	-	-	-	-	-
D. Seguridad Pública	-	-	-	-	-	-
E. Gastos asociados a la implementación de nuevas leyes federales o reformas a las mismas (E = e1 + e2)	-	-	-	-	-	-
e1) Nombre del Programa o Ley 1	-	-	-	-	-	-
e2) Nombre del Programa o Ley 2	-	-	-	-	-	-
F. Sentencias laborales definitivas	-	-	-	-	-	-
III. Total del Gasto en Servicios Personales (III = I + II)	39,526,626.00	-	39,526,626.00	16,396,659.00	16,396,659.00	23,129,967.00


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL




C. VERÓNICA GARCÍA BENÍTEZ
TESORERA MUNICIPAL
TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SINDICO MUNICIPAL



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Proyecciones de Ingresos - LDF						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025						
(PESOS)						
Concepto (b)	Año en Cuestión (de iniciativa de Ley) (c)	Año 1 (d)	Año 2 (d)	Año 3 (d)	Año 4 (d)	Año 5 (d)
1. Ingresos de Libre Disposición (1=A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L)	62,806,092.00	67,830,580.00	73,257,027.00	79,117,591.00	85,446,998.00	92,282,758.00
A. Impuestos	1,743,864.00	1,883,157.00	2,033,810.00	2,196,515.00	2,372,236.00	2,562,015.00
B. Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C. Contribuciones de Mejoras	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
D. Derechos	135,476.00	148,314.00	158,019.00	170,661.00	184,314.00	199,059.00
E. Productos	111,384.00	120,295.00	129,919.00	140,313.00	151,538.00	163,661.00
F. Aprovechamientos	54,748.00	59,128.00	63,858.00	68,967.00	74,484.00	80,443.00
G. Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
H. Participaciones	60,760,820.00	65,621,686.00	70,871,421.00	76,541,135.00	82,684,426.00	89,277,580.00
I. Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
J. Transferencias y Asignaciones	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
K. Convenios	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
L. Otros Ingresos de Libre Disposición	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. Transferencias Federales Etiquetadas (2=A+B+C+D+E)	43,796,511.00	47,300,232.00	51,084,251.00	55,170,991.00	59,584,671.00	64,351,445.00
A. Aportaciones	41,235,621.00	44,534,471.00	48,097,229.00	51,945,007.00	56,100,808.00	60,588,857.00
B. Convenios	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C. Fondos Distintos de Aportaciones	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
D. Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
E. Otras Transferencias Federales Etiquetadas	2,560,890.00	2,765,761.00	2,987,022.00	3,225,984.00	3,484,063.00	3,762,788.00
3. Ingresos Derivados de Financiamientos (3=A)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
A. Ingresos Derivados de Financiamientos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. Total de Ingresos Proyectados (4=1+2+3)	106,602,603.00	115,130,812.00	124,341,278.00	134,288,582.00	145,031,669.00	156,634,203.00
Datos Informativos						
1. Ingresos Derivados de Financiamientos con Fuente de Pago de Recursos de Libre Disposición	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. Ingresos Derivados de Financiamientos con Fuente de Pago de Transferencias Federales Etiquetadas	0	0	0	0	0	0
3. Ingresos Derivados de Financiamiento (3 = 1 + 2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL




C. VERÓNICA PEÑA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL

TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SINDICO MUNICIPAL



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Proyecciones de Egresos - LDF						
Del 1 de Enero de 2022 al 31 de Diciembre de 2022 y del 1 de Enero de 2021 al 31 de Diciembre de 2021						
De 2021 al 2022						
Concepto (b)	Año en Cuestión (de proyecto de presupuesto) (c)	Año 1 (d)	Año 2 (d)	Año 3 (d)	Año 4 (d)	Año 5 (d)
1. Gasto No Etiquetado (1=A+B+C+D+E+F+G+H+I)	91,742,086.00	99,081,453.00	107,007,969.00	115,568,606.00	124,814,094.00	134,799,221.00
A. Servicios Personales	39,526,626.00	42,688,756.00	46,103,856.00	49,792,164.00	53,775,537.00	58,077,580.00
B. Materiales y Suministros	21,944,152.00	23,699,684.00	25,595,659.00	27,643,312.00	29,854,777.00	32,243,159.00
C. Servicios Generales	16,882,250.00	18,016,830.00	19,458,176.00	21,014,830.00	22,696,016.00	24,511,697.00
D. Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	3,710,883.00	4,007,732.00	4,328,351.00	4,674,619.00	5,048,589.00	5,452,478.00
E. Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	9,878,195.00	10,668,451.00	11,521,927.00	12,443,681.00	13,439,175.00	14,514,309.00
F. Inversión Pública	-	-	-	-	-	-
G. Inversiones Financieras y Otras Provisiones	-	-	-	-	-	-
H. Participaciones y Aportaciones	-	-	-	-	-	-
I. Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
2. Gasto Etiquetado (2=A+B+C+D+E+F+G+H+I)	14,860,517.00	16,049,358.00	17,333,307.00	18,719,972.00	20,217,570.00	21,834,976.00
A. Servicios Personales	-	-	-	-	-	-
B. Materiales y Suministros	-	-	-	-	-	-
C. Servicios Generales	-	-	-	-	-	-
D. Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	-	-	-	-	-	-
E. Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	-	-	-	-	-	-
F. Inversión Pública	14,860,517.00	16,049,358.00	17,333,307.00	18,719,972.00	20,217,570.00	21,834,976.00
G. Inversiones Financieras y Otras Provisiones	-	-	-	-	-	-
H. Participaciones y Aportaciones	-	-	-	-	-	-
I. Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
3. Total de Egresos Proyectados (3 = 1 + 2)	106,602,603.00	115,130,811.00	124,341,276.00	134,288,578.00	145,031,664.00	156,634,197.00

Janett Leal Leal
C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL


**PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**

Verónica Pérez Peña
C. VERÓNICA PÉREZ PEÑA
TESORERA


**TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**

Armando García Benítez
C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SINDICO MUNICIPAL


**SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Resultados de Ingresos - LDF						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 y del 1 de Enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024						
Concepto (b)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Ingresos de Libre Disposición (1=A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L)	0.00	0.00	0.00	0.00	62,963,009.00	65,573,022.40
A. Impuestos	-	-	-	-	295,217.00	876,785.00
B. Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	-	-	-	-	0.00	0.00
C. Contribuciones de Mejoras	-	-	-	-	0.00	0.00
D. Derechos	-	-	-	-	12,109.00	54,747.24
E. Productos	-	-	-	-	411,189.00	14,011.10
F. Aprovechamientos	-	-	-	-	298,700.00	1,589,950.00
G. Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios	-	-	-	-	0.00	0.00
H. Participaciones	-	-	-	-	33,222,470.00	33,651,009.65
I. Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal	-	-	-	-	1,107,875.00	0.00
J. Transferencias y Asignaciones	-	-	-	-	0.00	0.00
K. Convenios	-	-	-	-	17,615,449.00	0.00
L. Otros Ingresos de Libre Disposición	-	-	-	-	0.00	29,386,519.41
2. Transferencias Federales Etiquetadas (2=A+B+C+D+E)	-	-	-	-	3,293,288.00	5,468,486.11
A. Aportaciones	-	-	-	-	3,293,288.00	4,298,601.12
B. Convenios	-	-	-	-	-	-
C. Fondos Distintos de Aportaciones	-	-	-	-	-	1,169,884.99
D. Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	-	-	-	-	-	-
E. Otras Transferencias Federales Etiquetadas	-	-	-	-	-	-
3. Ingresos Derivados de Financiamientos (3=A)	-	-	-	-	-	-
A. Ingresos Derivados de Financiamientos	-	-	-	-	-	-
4. Total de Resultados de Ingresos (4=1+2+3)	-	-	-	-	56,256,297.00	71,041,508.51
Datos Informativos						
1. Ingresos Derivados de Financiamientos con Fuente de Pago de Recursos de Libre Disposición	-	-	-	-	-	-
2. Ingresos Derivados de Financiamientos con Fuente de Pago de Transferencias Federales Etiquetadas	-	-	-	-	-	-
3. Ingresos Derivados de Financiamiento (3 = 1 + 2)	-	-	-	-	-	-


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL


PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. VERÓNICA PEÑA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL


TESORERIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027


C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SINDACO MUNICIPAL


SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León						
Resultados de Egresos - LDF						
Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 y del 1 de Enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024						
Concepto (b)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Gasto No Etiquetado (1=A+B+C+D+E+F+G+H+I)	-	-	-	-	54,716,139.00	48,972,806.49
A. Servicios Personales	-	-	-	-	21,945,735.00	16,396,659.00
B. Materiales y Suministros	-	-	-	-	6,688,913.00	3,456,956.00
C. Servicios Generales	-	-	-	-	7,219,859.00	25,695,464.55
D. Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	-	-	-	-	1,650,648.00	1,305,687.02
E. Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	-	-	-	-	1,142,049.00	2,118,039.92
F. Inversión Pública	-	-	-	-	16,089,135.00	-
G. Inversiones Financieras y Otras Provisiones	-	-	-	-	-	-
H. Participaciones y Aportaciones	-	-	-	-	-	-
I. Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
2. Gasto Etiquetado (2=A+B+C+D+E+F+G+H+I)	-	-	-	-	-	12,251,296.01
A. Servicios Personales	-	-	-	-	-	-
B. Materiales y Suministros	-	-	-	-	-	-
C. Servicios Generales	-	-	-	-	-	-
D. Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	-	-	-	-	-	-
E. Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	-	-	-	-	-	-
F. Inversión Pública	-	-	-	-	-	12,251,296.01
G. Inversiones Financieras y Otras Provisiones	-	-	-	-	-	-
H. Participaciones y Aportaciones	-	-	-	-	-	-
I. Deuda Pública	-	-	-	-	-	-
3. Total del Resultado de Egresos (3=1+2)	-	-	-	-	54,716,139.00	61,224,102.50

Janett Leal Leal
C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**

Verónica Peña Peña
C. VERÓNICA PEÑA PEÑA
TESORERA MUNICIPAL



**TESORERÍA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**

Armando García Benítez
C. ARMANDO GARCÍA BENÍTEZ
SINDICO MUNICIPAL



**SINDICATURA MUNICIPAL
LOS ALDAMAS, N. L.
ADMÓN. 2024 - 2027**



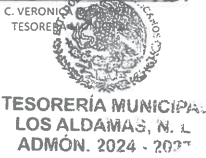
Municipio de Los Aldamas, Nuevo León				
Relación de Cuentas Bancarias Productivas Específicas				
Al 31 de Diciembre de 2025				

Fondo	Beneficiario	Institución Bancaria	Núm. de Cta.	CLABE Interbancaria
Fondo de Infraestructura Social Municipal (2025)	MUNICIPIO DE LOS ALDAMAS NUEVO LEON	BANORTE	1298663650	'072588012999139326
Fondo de Fortalecimiento Municipal (2025)	MUNICIPIO DE LOS ALDAMAS NUEVO LEON	BANORTE	1298663669	'072588012999139148
Fondo para Entidades y Municipios Productores de Hidrocarburos (2025)	MUNICIPIO DE LOS ALDAMAS NUEVO LEON	BANORTE	1093500482	'072588012999139232
Fondo de Seguridad Municipal (2025)	MUNICIPIO DE LOS ALDAMAS NUEVO LEON	BANORTE	0493375621	'072588012999139782
Fondo de Desarrollo Municipal (2025)	MUNICIPIO DE LOS ALDAMAS NUEVO LEON	BANORTE	1258195575	'072588012999139876
Gasto Corriente	MUNICIPIO DE LOS ALDAMAS NUEVO LEON	BANORTE	0628689812	'072588011492657458


C. JANETT LEAL LEAL
PRESIDENTA MUNICIPAL




C. VERONICA PEREZ PEREZ
TESORERA MUNICIPAL




C. ARMANDO GARCIA BENITEZ
SINDICO MUNICIPAL



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León
Notas a los Estados Financieros Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025
(Cifras en Pesos)

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 48 y 49 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, el Municipio de Los Aldamas, Nuevo León presenta las notas a los estados financieros cuyos rubros así lo requieren, atendiendo en todo momento a los postulados de revelación suficiente e importancia relativa, a fin de que la información sea de mayor utilidad para los usuarios.

A continuación, se presentan los tres tipos de notas que acompañan a los estados financieros:

- a) Notas de desglose;
- b) Notas de memoria (cuentas de orden), y
- c) Notas de gestión administrativa.

a) NOTAS DE DESGLOSE

I) Notas al Estado de Situación Financiera

Activo

1. Efectivo y Equivalentes

Efectivo e Inversiones	2025	2024
Efectivo	-438.00	-438.00
Bancos/Tesorería	8,456,393.82	4,394,417.78
Fondos con Afectación Específica	6,971,469.99	1,114,709.22
	15,427,425.81	5,508,689.00

2. Derechos a recibir Efectivo y Equivalentes

Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes	2025	2024
Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo	890,893.00	803,143.00
Otros Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Corto Plazo	0.00	0.00
	890,893.00	803,143.00

3. Otros activos circulantes

Otros Activos Circulantes	2025	2024
Valores en Garantía	0.00	0.00
	0.00	0.00

4. Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones

Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones	2025	2024
Terrenos	400,000.00	0.00
Construcciones en Bienes de Dominio Público	261,904.00	0.00
Construcciones en Bienes Propios	11,989,392.01	0.00
	12,651,296.01	0.00

5. Bienes Muebles

Bienes Muebles	2025	2024
Mobiliario y Equipo de Administración	804,325.92	501,486.00
Mobiliario y Equipo Educativo y Recreativo	0.00	0.00
Equipo e Instrumental Médico y de Laboratorio	98,598.00	75,398.00
Vehículo y Equipo de Transporte	4,321,220.00	2,964,020.00
Equipo de Defensa y Seguridad	0.00	0.00
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	625,105.00	590,305.00
	5,849,248.92	4,131,209.00

Pasivo

6. Cuentas por Pagar a Corto Plazo

Cuentas por Pagar a Corto Plazo	2025	2024
Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo	0.00	0.00
Proveedores por Pagar a Corto Plazo	139.00	139.00



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León
Notas a los Estados Financieros Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025
(Cifras en Pesos)

Contratistas por Obras Públicas por Pagar a Corto Plazo	0.00	0.00
Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo	2,173,944.00	2,173,944.00
Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo	189,080.80	0.00
	2,363,163.80	2,174,083.00

7. Proporción a Corto Plazo de la Deuda Pública		
Proporción a Corto Plazo Deuda Pública	2025	2024
Prestamos del Gobierno del Estado	0.00	0.00
Otras Cuentas por Pagar	0.00	0.00
	0.00	0.00

II) Notas al Estado de Actividades

1. Ingresos y Otros Beneficios

	2025	2024
Impuestos		
Impuestos Sobre el Patrimonio	843,135.00	4,033,852.77
Impuesto Sobre los Ingresos	33,650.00	1,067,214.00
	876,785.00	5,101,066.77
Derechos		
Derechos por Prestación de Servicios	54,747.24	208,036.85
	54,747.24	208,036.85
Productos Tipo Corriente		
Productos	14,011.10	7,798,543.52
Otros Productos que Generan Ingresos Corrientes	0.00	0.00
	14,011.10	7,798,543.52
Aprovechamientos Tipo Corriente		
Multas	0.00	65,000.00
Otros Aprovechamientos que Generan Ingresos Corrientes	1,589,950.00	0.00
	1,589,950.00	65,000.00
Total Ingresos de Gestión	2,535,493.34	13,172,647.14

2. Participaciones, Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas

	2025	2024
Participaciones y Aportaciones		
Participaciones	33,651,009.65	95,923,402.63
Aportaciones	34,854,856.24	110,471,717.99
Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal	0.00	0.00
	68,505,865.89	206,395,120.62

3. Otros ingresos y Beneficios

	2025	2024
Otros Ingresos y Beneficios		
Ingresos Financieros	0.00	0.00
Otros Ingresos	149.28	10,000.00
	149.28	10,000.00

Gastos y Otras Pérdidas:

4. Gastos de Funcionamiento

	2025	2024
Servicios Personales		
Remuneraciones al personal de Carácter Permanente	14,452,396.00	39,282,448.35
Remuneraciones al personal de Carácter Transitorio	1,294,820.00	20,000.00



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León
Notas a los Estados Financieros Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025
(Cifras en Pesos)

Remuneraciones Adicionales y Especiales	408,800.00	6,783,569.60
Seguridad Social	5,000.00	2,007,954.33
Otras prestaciones Sociales y Económicas	235,643.00	482,235.63
Previsiones	0.00	0.00
	16,396,659.00	48,576,207.91
Materiales y Suministros		
Materiales de Administración, Emisión de Documentos y A	152,315.03	747,242.06
Alimentos y Utensilios	6,315.00	193,287.51
Materias Primas y materiales de Produccion y Comercializ	0.00	0.00
Materiales y Artículos de Construcción y de Reparación	0.00	2,452,956.74
Productos Químicos, Farmaceuticos y de Laboratorio	0.00	0.00
Combustibles, Lubricantes y Aditivos	2,358,476.93	12,987,297.81
Vestuario, Blancos, Prendas de Produccion y Artículos Dep	0.00	533,194.09
Materiales y Suministros para Seguridad	0.00	0.00
Herramientas, Refacciones y Accesorios Menores	939,849.04	312,594.48
	3,456,956.00	17,226,572.69
Servicios Generales		
Servicios Básicos	2,306,734.00	8,982,884.00
Servicios de Arrendamiento	0.00	4,644,356.38
Servicios Profesionales, Científicos, Técnicos y Otros Servic	808,288.00	2,869,280.00
Servicios Financieros, Bancarios y Comerciales	42,046.82	109,753.98
Servicios de Instalación,, Reparación, Mantenimiento y Cor	4,375,086.63	12,371,114.76
Servicios de Comunicación Social y Publicidad	0.00	503,519.74
Servicio de Traslado y Viáticos	32,049.52	598,240.65
Servicios Oficiales	2,879,345.00	8,942,319.03
Otros Servicios Generales	15,251,914.58	80,556,651.53
	25,695,464.55	119,578,120.07
Total Gastos de Funcionamiento	45,549,079.55	185,380,900.67

5. Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas		
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	2025	2024
Ayudas Sociales	1,305,687.02	12,977,565.98
Becas	0.00	0.00
Ayudas Sociales a Instituciones	0.00	0.00
	1,305,687.02	12,977,565.98

El Ayuntamiento del Municipio, aprobó en el mes de diciembre de 2024 el Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal de 2025, por un importe de \$106,602,603.00

Los conceptos de gasto reconocidos por el Municipio se apegan en todo momento al Clasificador por Tipo de Gasto y al Clasificador por Objeto de Gasto, así como a sus descripciones generales. Estos clasificadores son resultados de los Acuerdos emitidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) y publicados en su Sitio Web Oficial.

III) Notas al Estado de Variaciones en la Hacienda Pública

Patrimonio Generado

1. Cambios a Resultados de Ejercicios Anteriores

A fin de revelar en el estado financiero los recursos aplicados por obras de años anteriores

IV) Notas al Estado de Flujos de Efectivo

Efectivo y equivalentes



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León
Notas a los Estados Financieros Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025
(Cifras en Pesos)

1. Análisis de los saldos inicial y final

EFECTIVO Y EQUIVALENTES	2025		2024	
	Saldo Inicial	Saldo Final	Saldo Inicial	Saldo Final
Efectivo	-438.00	-438.00	0.00	-438.00
Bancos/tesorería	4,394,417.78	8,456,393.82	3,970,235.00	4,394,417.78
Fondos con Afectación Específica	1,114,709.22	6,971,469.99	0.00	1,114,709.22
	5,508,689.00	15,427,425.81	3,970,235.00	5,508,689.00

2. Detalle de la Actividades de Inversión

Durante el periodo Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 se efectuaron las siguientes adquisiciones:

Concepto	Importe
Mobiliario y Equipo de Administración	302,839.92
Mobiliario y Equipo Educativo y Recreativo	0.00
Equipo e Instrumental Médico y de Laboratorio	23,200.00
Vehículo y Equipo de Transporte	1,357,200.00
Equipo de Defensa y Seguridad	0.00
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	34,800.00
Total de Adquisiciones de Bienes Muebles	1,718,039.92

V) Conciliación entre los ingresos presupuestarios y contables, así como entre los egresos presupuestarios y los gastos contables

1. Conciliación entre los Ingresos Presupuestales y Contables

La conciliación se presenta atendiendo a lo dispuesto por el Acuerdo por el que se emite el formato de conciliación entre los Ingresos presupuestarios y contables, así como entre los egresos presupuestarios y los gastos contables

1 Total de Ingresos Presupuestales	71,041,509
2 Más: Ingresos Contables no Presupuestarios	0.00
Incremento por variación de inventarios	
Disminución del exceso de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia	
Disminución del exceso de provisiones	
Otros ingresos y beneficios varios	
Otros ingresos contables no presupuestarios	
3 Menos Ingresos Presupuestarios no contables	0.00
Productos de capital	
Aprovechamientos capital	
Ingresos derivados de financiamiento	
Otros ingresos presupuestarios no contables	
4 Total de Ingresos Contables	71,041,509

2. Conciliación entre los Egresos Presupuestales y los Gastos Contables

1 Total de Egresos Presupuestales	61,224,103
2 Menos: Egresos Presupuestales no Contables	14,369,335.93
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	12,651,296.01
Bienes Muebles	1,718,039.92
3 Más: Gastos Contables no Presupuestales	0.00
Inversión Pública no Capitalizable	
Otros Gastos	0.00
4 Total del Gasto Contable	46,854,767



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León
Notas a los Estados Financieros Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025
(Cifras en Pesos)

b) NOTAS DE MEMORIA (CUENTAS DE ORDEN)

Las cuentas de orden se utilizan para registrar movimientos de valores que no afecten o modifiquen el balance del ente contable, sin embargo, su incorporación en libros es necesaria con fines de recordatorio contable, de control y en general sobre los aspectos administrativos, o bien, para consignar sus derechos o responsabilidades contingentes que puedan, o no, presentarse en el futuro.

Las cuentas que se manejan para efectos de estas Notas son las siguientes:

1. Cuentas de Orden Contables y Presupuestarias:

Por la naturaleza del Ente, a la fecha no ha sido necesaria la creación de cuentas de Orden Contables.

La operación y resultados de las Cuentas de Orden Presupuestales, se presenta a detalle en la elaboración de los Estados Financieros Presupuestales, por lo que en esta nota solo se incluyen los Nombres y Clasificaciones de las Cuentas creadas.

CUENTAS DE ORDEN PRESUPUESTARIAS

Ley de Ingresos

Ley de Ingresos Estimada
 Ley de Ingresos por Ejecutar
 Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada
 Ley de Ingresos Devengada
 Ley de Ingresos Recaudada

Presupuesto de Egresos

Presupuesto de Egresos Aprobado
 Presupuesto de Egresos por Ejercer
 Modificaciones al Ppto. de Egresos Aprobado
 Presupuesto de Egresos Comprometido
 Presupuesto de Egresos Devengado
 Presupuesto de Egresos Ejercido
 Presupuesto de Egresos Pagado

c) NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1. Introducción

Los Estados Financieros del Municipio de Los Aldamas, Nuevo León, proveen de información financiera a los principales usuarios de la misma, al Congreso y a los ciudadanos.

El objetivo del presente documento es la revelación del contexto y de los aspectos económicos-financieros más relevantes que influyeron en las decisiones del período, y que son considerados en la elaboración de los estados financieros para la mayor comprensión de los mismos y sus particularidades.

De esta manera, se informa y explica la respuesta del Ente a las condiciones relacionadas con la información financiera de cada período de gestión; además, de exponer aquellas políticas que podrían afectar la toma de decisiones en períodos posteriores.

2. Panorama Económico y Financiero

El Gobierno Municipal de Los Aldamas, Nuevo León opera mediante la recepción y Generación de Recursos que Proviene tanto de Fuentes Propias, Como del Estado, de la Federación y de Fuentes de Financiamiento provenientes principalmente de la Banca Comercial. Estos Ingresos son Aprobados por el H. Congresos del Estado a solicitud del mismo Municipio y en base un proyecto que remite al mismo en el mes de Noviembre. Posteriormente y una vez Autorizado el Presupuesto de Ingresos, el Municipio aprueba su Presupuesto de Egresos para ese Ejercicio Fiscal orientado al cumplimiento de los objetivos plasmados en el Plan Municipal de Desarrollo.



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León
Notas a los Estados Financieros Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025
(Cifras en Pesos)

3. Organización y Objeto Social

El Municipio de Los Aldamas es un Ente Público del Gobierno Municipal, que tiene origen el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y que para su funcionamiento es Regulado por la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, emitida por el H. Congreso del Estado.

4. Bases de Preparación de los Estados Financieros

El 31 de diciembre de 2008 fue publicada en el Diario Oficial de la Federación la Ley General de Contabilidad Gubernamental (Ley de Contabilidad), que tiene como objeto establecer los criterios generales que regirán la Contabilidad Gubernamental y la emisión de información financiera de los entes públicos, con el fin de lograr su adecuada armonización, para facilitar a los entes públicos el registro y la fiscalización de los activos, pasivos, ingresos y gastos y, en general, contribuir a medir la eficacia, economía y eficiencia del gasto e ingreso públicos.

La Ley de Contabilidad es de observancia obligatoria para los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Federación, entidades federativas; los ayuntamientos de los municipios; los órganos político administrativos de las demarcaciones territoriales del Distrito Federal; las entidades de la administración pública paraestatal, ya sean federales, estatales o municipales y los órganos autónomos federales y estatales.

Los entes públicos deberán generar y presentar periódicamente, conforme con lo establecido en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y las resoluciones del CONAC, los siguientes estados e información contable:

ANEXOS:

- Estado de Situación Financiera.
- Estado de Actividades.
- Estado de Variaciones en la Hacienda Pública/Patrimonio.
- Estado de Flujo de Efectivo.
- Estado de Cambios en la Situación Financiera
- Estado Analítico de Activo.
- Estado Analítico de la Deuda y Otros Pasivos.
- Estado Analítico de Obligaciones Diferentes de Financiamientos
- Informe sobre Pasivos Contingentes (No aplicable).
- Estado Analítico de Ingresos
- Estado sobre el Ejercicio del Presupuesto por ente público/ramo o dependencia.
- Estado sobre el Ejercicio del Presupuesto por ente público/capítulo del gasto
- Estado sobre el Ejercicio del Presupuesto por ramo o dependencia/unidad responsable.
- Estado sobre el Ejercicio del Presupuesto por ramo o dependencia/unidad responsable/capítulo y concepto del gasto.
- Notas a los Estados Financieros.

5. Políticas de Contabilidad Significativas

De conformidad con los artículos 46 y 49 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental se acompañan las notas a los estados contables teniendo presente los Postulados de Revelación Suficiente e Importancia Relativa, con la finalidad que la información sea de mayor utilidad para los usuarios.

Las principales políticas contables seguidas por la Auditoría Superior del Estado de Nuevo León son las siguientes:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo. Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal.

b) Mobiliario y equipo. Se registran al costo de adquisición y la depreciación se calculará considerando el costo de adquisición del activo depreciable o amortizable, menos su valor de desecho, entre los años correspondientes a su vida útil o su vida económica, registrándose en los gastos del período, con el objetivo de conocer el gasto patrimonial por el servicio que está dando el activo, lo cual redundará en una estimación adecuada de la utilidad en un ente público lucrativo o del costo de operación en un ente público con fines exclusivamente gubernamentales o sin fines de lucro, y en una cuenta complementaria de activo como depreciación o amortización acumulada, a efecto de poder determinar el valor neto o el monto por depreciar o amortizar restante.



Municipio de Los Aldamas, Nuevo León
Notas a los Estados Financieros Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025
(Cifras en Pesos)

- c) Cálculo de la depreciación o amortización:
- Costo de adquisición del activo depreciable o amortizable (Menos) Valor de deshecho
Vida Útil
- 1) Costo de adquisición: Es el monto pagado de efectivo o equivalentes por un activo o servicio al momento de su adquisición.
- 2) Valor de desecho: Es la mejor estimación del valor que tendrá el activo en la fecha en la que dejará de ser útil para el ente público. Esta fecha es la del fin de su vida útil, o la del fin de su vida económica y si no se puede determinar es igual a cero.
- 3) Vida útil de un activo: Es el período durante el que se espera utilizar el activo por parte del ente público.
- d) Impuestos a la utilidad. El Municipio no es sujeto al pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR), por lo tanto no se determina impuesto causado y/o diferido por ISR, como es requerido por la NIF D-4 "Impuestos a utilidad".
- e) Obligaciones laborales al retiro. Este tipo de prestaciones, así como todas las demás a que son acreedores los empleados del Municipio de Linares, tienen su soporte normativo principalmente en lo Dispuesto en la Ley del Servicio Civil del Estado de Nuevo León y en la Ley Federal de Trabajo aplicada en forma supletoria, mismas que son consignadas en el Contrato Colectivo de Trabajo vigente, junto con las derivadas de los logros sindicales y los estímulos que el Municipio aporta como parte de su política administrativa interna.
- f) Al 31 de Diciembre de 2025 no se tiene creada ninguna provisión por este concepto, por lo que dicha obligación laboral se cargará a gastos cuando se tenga la obligación de pagarla.
- g) El Municipio realizó un Estudio Actuarial en el ejercicio 2018, para revelar el Saldo Actual del pasivo contingente por obligaciones laborales en el Formato 8 de la Ley de Disciplina Financiera, para posteriormente, revisar su resultado y realizar los registros que procedan en las Cuentas Contables correspondientes.
- h) Reconocimiento de ingresos. Los ingresos por aportaciones municipales se reconocen cuando se devengan.
- i) Reconocimiento de gastos. Los gastos se reconocen cuando se devengan.
- j) Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Conforme al boletín B-10 de la Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), El Municipio actualizará sus estados financieros en términos de poder adquisitivo de la moneda del último ejercicio, utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Adicionalmente las Reglas Específicas para el Registro y valoración del Patrimonio emitidas por el CONAC señalan que en materia de Hacienda Pública / Patrimonio, atendiendo a la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público (NICS 10-Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias), se deberá actualizar el patrimonio cuando el Índice Nacional de Precios al Consumidor acumulada durante un periodo de tres años sea igual o superior al 100%.
- k) Hasta el 31 de Diciembre de 2025 se operó con un entorno económico no inflacionario.

El Municipio de Los Aldamas no es sujeto del Impuesto Sobre la Renta (ISR), por ser un Ente Público del Gobierno Municipal.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta establece que estos Entes sólo tendrán la obligación de retener y enterar el impuesto cuando hagan pagos a terceros, así como de exigir documentación que reúna requisitos fiscales, en los términos de esa Ley.

6. Reporte Analítico del Activo

De conformidad con las Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales) publicadas en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 27 de diciembre de 2010 y con las Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio publicadas en el DOF el 13 de diciembre de 2011, la estimación de la vida útil de un bien será una cuestión de criterio basada en la experiencia que el ente público tenga con activos similares o de la aplicación.

En base a lo anterior, los parámetros de vida útil o porcentajes de depreciación, deterioro o amortización utilizados en los diferentes tipos de activos son los siguientes:

Concepto	Años de vida útil	% de depreciación anual
Muebles de Oficina y Estantería	10	10
Muebles, Excepto De Oficina Y Estantería	10	10
Equipo de Cómputo y de Tecnologías de la Información	3	33.3
Equipos y Aparatos Audiovisuales	3	33.3
Cámaras Fotográficas y de Video	3	33.3
Automóviles y Equipo Terrestre	5	20
Sistemas de Aire Acondicionado, Calefacción y de Refrigeración	10	10
Equipo de Comunicación y Telecomunicación	10	10

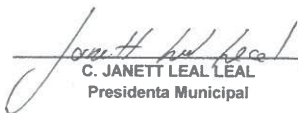


Municipio de Los Aldamas, Nuevo León
Notas a los Estados Financieros Del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025
(Cifras en Pesos)

Equipos de Generación Eléctrica, Aparatos y Accesorios Elé	10	10
Herramientas y Máquinas-Herramienta	10	10
Equipo de Laboratorio	5	20
Otros Equipos	10	10

7. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable

La Información Contable está firmada en cada página de la misma e incluye al final la siguiente leyenda: "Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor".


C. JANETT LEAL LEAL
 Presidenta Municipal




C. VERONICA PEÑA PEÑA
 Tesorera Municipal




C. ARMANDO GARCIA BENITEZ
 Sindico Municipal





http://sistec.nl.gob.mx/Transparencia_2015_LyPOE/Acciones/PeriodicoOficial.aspx