



Periódico Oficial

GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN



Monterrey, Nuevo León - Viernes - 10 de Julio de 2026

NO BAJAMOS LA GUARDIA — 2026 —

Índice Sección Cuarta



AYUNTAMIENTOS

TOMO CLXIII
NÚMERO
94 IV

Sumario



AYUNTAMIENTOS.

▪ R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ABASOLO, NUEVO LEÓN.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE
ABASOLO, N.L. 3-145



Periódico Oficial
GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN





MUNICIPIO ABASOLO, N.L. ADMÓN-2024-2027



ABASOLO, NUEVO LEON A 01-PRIMERO DE JULIO DEL AÑO 2026-DOS MIL VEINTISEIS, LA SUSCRITA CIUDADANA PROFRA. DINORAH TAMEZ GARZA, SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE ESTE MUNICIPIO, CERTIFICO EL PRESENTE ACUERDO APROBADO POR UNANIMIDAD, CORRESPONDIENTE A EL ACTA NUMERO 38 (TREINTA Y OCHO) DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE ABASOLO, NUEVO LEON, CELEBRADA EL DIA 30-TREINTA DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2026-DOS MIL VEINTISEIS. ---

LO ANTERIOR SE EXPIDE CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 98 FRACCIONES XIII Y XVI DEL LA LEY DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEON, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, DOY FE. -----

ACUERDO:

PRIMERO: EL AYUNTAMIENTO EN PLENO, ACUERDA POR UNANIMIDAD DE VOTOS, APROBAR LA EXPEDICION DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO, DEL MUNICIPIO DE ABASOLO, NUEVO LEON.

SEGUNDO: ORDENAR SU PUBLICACIÓN EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO, ARTÍCULOS 222, 223 Y 227 DE LA LEY DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEON.

TERCERO: MANTENER EN CONSULTA PERMANENTE EN LAS OFICINAS DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS DEL MUNICIPIO, Y DIFUNDIR AMPLIAMENTE EL REGLAMENTO EN MENCION.

TRANSITORIOS:

PRIMERO: EL PRESENTE ACUERDO ENTRARA EN VIGOR AL MOMENTO DE SU APROBACION.

SEGUNDO: NOTIFIQUESE EL PRESENTE ACUERDO A LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS DEL MUNICIPIO DE ABASOLO, NUEVO LEON, PARA SU DEBIDO CUMPLIMIENTO, ASI COMO PARA CONTINUAR CON EL PROCEDIMIENTO SEÑALADO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON, EN LA LEY DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEON Y DEMAS NORMATIVIDADES APLICABLES.

TERCERO: PUBLÍQUESE EL PRESENTE ACUERDO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO, Y EN LA GACETA MUNICIPAL Y/O TABLA DE AVISOS.

ATENTAMENTE.-

EL PRESIDENTE MUNICIPAL

LA SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO.

C. REYNALDO JAVIER CANTU MONTES

C. PROFRA. DINORAH TAMEZ GARZA

LA SÍNDICO DEL AYUNTAMIENTO.

C. PATRICIA CANTU LOPEZ.

Juárez #115 Col. Centro, Abasolo, Nuevo León, C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





EL C. REYNALDO JAVIER CANTU MONTES, PRESIDENTE MUNICIPAL DE ABASOLO, NUEVO LEON, A LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO HACER SABER QUE EL AYUNTAMIENTO DE ABASOLO, NUEVO LEON, EN SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO, NUMERO TRIGESIMA OCTAVA, CELEBRADA EL DIA 30 DE JUNIO DEL 2026, APROBO EL DICTAMEN RESPECTO A LA EXPEDICION DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE ABASOLO, NUEVO LEON, EN EL CUAL SE CONTIENE EL SIGUIENTE:

ACUERDO

UNICO: Se autoriza la expedición del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Abasolo, Nuevo León.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE ABASOLO, NUEVO LEON.

Página 1 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





INDICE

TÍTULO PRIMERO.
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES,
DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES.

CAPITULO PRIMERO.
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES.....7

CAPITULO SEGUNDO.
DE LAS AUTORIDADES Y LAS ATRIBUCIONES DE LA SECRETARIA.....24

TÍTULO SEGUNDO.
DE LA ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y SU
HOMOLOGACIÓN EN ZONAS URBANIZABLES Y NO URBANIZABLES

CAPITULO PRIMERO.
DE LA ZONIFICACION.....26

CAPITULO SEGUNDO.
DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LOS DESTINOS DEL SUELO.....28

SECCIÓN PRIMERA.
DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO PERMITIDOS O PREDOMINANTES
Y CONDICIONADOS.....28

SECCIÓN SEGUNDA.
DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS O
COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.....29

CAPITULO TERCERO.
DE LA HOMOLOGACION DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO, EN ZONAS
URBANIZABLES Y NO URBANIZABLES.....31

TÍTULO TERCERO.
DE LAS NORMAS DE CONTROL DE LAS DENSIDADES, DE LA SUPERFICIE
MÍNIMA DEL LOTE Y EL FRENTE MÍNIMO, SEGÚN USO DE SUELO.

CAPITULO PRIMERO.
DE LAS NORMAS DE CONTROL DE LAS DENSIDADES Y LA SUPERFICIE
MINIMA DE LOTE POR VIVIENDA..... 31

CAPITULO SEGUNDO.
DEL FRENTE MINIMO DEL LOTE PARA VIVIENDA.....34

Página 2 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





TÍTULO CUARTO.
DE LOS COEFICIENTES, LAS ALTURAS EN EDIFICACIONES, LOS ALINEAMIENTOS VIALES Y LAS NORMAS DE ESTACIONAMIENTO.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LOS COEFICIENTES.....35

SECCIÓN PRIMERA.

DEL COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO, SEGÚN SUS USOS DE SUELO.....35

SECCIÓN SEGUNDA.

DEL COEFICIENTE DE ABSORCION Y AREAS VERDES, SEGÚN SUS USOS DE SUELO.....36

SECCIÓN TERCERA.

DEL COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO, SEGÚN SUS USOS DE SUELO....37

CAPÍTULO SEGUNDO.

DE LAS ALTURAS EN EDIFICACIONES, DE LOS ALINEAMIENTOS VIALES, Y LOS CRITERIOS PARA ESTACIONAMIENTO.....38

SECCIÓN PRIMERA.

DE LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES.....38

SECCIÓN SEGUNDA.

DE LOS ALINEAMIENTOS VIALES.....40

SECCIÓN TERCERA.

DE LOS CRITERIOS PARA ESTACIONAMIENTO.....40

TÍTULO QUINTO.
POLÍTICAS PÚBLICAS DE DENSIFICACIÓN ESTRATÉGICAS.

CAPÍTULO PRIMERO.

POLÍTICA PÚBLICA DE DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE (DOT).....48

TÍTULO SEXTO.
DE LOS CRITERIOS AL DISEÑO DE VIALIDAD, ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y DE LOS ESTUDIOS DE MOVILIDAD E IMPACTO AMBIENTAL.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD.....52





CAPÍTULO SEGUNDO. DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO PARA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.....	56
CAPÍTULO TERCERO. DE LOS ESTUDIOS DE MOVILIDAD.....	57
CAPÍTULO CUARTO. DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.....	62
TÍTULO SÉPTIMO. DE LOS CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA, OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACION PARA EQUIPAMIENTO URBANO, EN LAS ÁREAS DE CESIÓN.	
CAPÍTULO PRIMERO. DE LOS CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA.....	63
CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO, EN LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINO.....	69
TÍTULO OCTAVO. DE LOS CRITERIOS DE IMAGEN URBANA, DEL CONTROL DE EROSIÓN Y CORTES DEL SUELO, DE LAS ÁREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES, DESCARGAS PLUVIALES Y ZONAS DE RIESGO.	
CAPÍTULO PRIMERO. DE LOS CRITERIOS DE IMAGEN URBANA.....	70
CAPÍTULO SEGUNDO. DEL CONTROL DE EROSIÓN Y CORTES DE SUELO.....	72
CAPÍTULO TERCERO. DE LAS ÁREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES.....	73
CAPÍTULO CUARTO. DE LAS DESCARGAS PLUVIALES.....	76
CAPÍTULO QUINTO. DE LAS ZONAS DE RIESGO.....	77





ABASOLO NL
ADMON 2024-2027



TÍTULO NOVENO.
DEL PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR FRACCIONAMIENTOS Y
URBANIZACIÓN DEL SUELO, DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES,
RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES.

CAPÍTULO PRIMERO.
DE LAS AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACION
DEL SUELO.....78

CAPÍTULO SEGUNDO.
DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES.....88

TÍTULO DÉCIMO.
DE LAS FACTIBILIDADES, LICENCIAS DE USO DE SUELO,
CONSTRUCCION Y DE EDIFICACIÓN, DE LOS CONJUNTOS
URBANOS Y DE OTROS TRAMITES.

CAPÍTULO PRIMERO.
DE LAS FACTIBILIDADES, LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION Y
DE EDIFICACIÓN.....89

CAPÍTULO SEGUNDO.
DE LOS CONJUNTOS URBANOS Y DE OTROS TRÁMITES.....104

CAPÍTULO TERCERO.
DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA.....109

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO.
DEL CONTROL DE DESARROLLO URBANO Y
DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.

CAPÍTULO PRIMERO.
DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES EN EL MUNICIPIO.....111

CAPÍTULO SEGUNDO.
DEL DERECHO DE LOS PARTICULARES.....111

CAPITULO TERCERO.
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.....112

SECCIÓN PRIMERA.
DE LAS ACTUACIONES.....116





SECCIÓN SEGUNDA.	
DE LOS TÉRMINOS.....	116
SECCIÓN TERCERA.	
DE LAS NOTIFICACIONES.....	117
CAPÍTULO CUARTO.	
DE LA DENUNCIA PÚBLICA.....	118
CAPÍTULO QUINTO.	
DE LA VIGILANCIA.....	120
CAPÍTULO SEXTO.	
DE LA INSPECCIÓN.....	121
CAPÍTULO SÉPTIMO.	
DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DE SEGURIDAD.....	123
TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO.	
DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES, REVOCACIÓN, CONVENIOS,	
DEL CONSEJO MUNICIPAL, MEDIOS DE DEFENSA Y	
LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.	
CAPÍTULO PRIMERO.	
DE LAS INFRACCIONES.....	126
CAPÍTULO SEGUNDO.	
DE LAS SANCIONES.....	130
CAPÍTULO TERCERO.	
DE LA REVOCACIÓN.....	135
CAPÍTULO CUARTO.	
DE LOS CONVENIOS.....	136
CAPÍTULO QUINTO.	
DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO.....	136
CAPÍTULO SEXTO.	
DE LOS MEDIOS DE DEFENSA.....	137
CAPÍTULO SÉPTIMO.	
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	141
ARTÍCULOS TRANSITORIOS.....	142





REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE ABASOLO, NUEVO LEON.

TÍTULO PRIMERO.

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES, DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento es de observancia general y sus disposiciones son de orden público y de interés social, siendo aplicable en el territorio del Municipio de Abasolo, Nuevo León, y tiene como objeto:

- I. Determinar las normas aplicables, mediante las cuales las autoridades ejercen sus facultades en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y zonificaciones a través de la aplicación de las disposiciones contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio y del Centro de Población de Abasolo, Nuevo León, que se encuentre vigente, los planes parciales que de este se deriven y las demás Leyes Federales y Estatales;
- II. Establecer las atribuciones de las autoridades municipales en materia de Desarrollo Urbano;
- III. Establecer los procedimientos para la participación ciudadana en materia de Desarrollo Urbano;
- IV. Definir los instrumentos de fomento al Desarrollo Urbano;
- V. Establecer los procedimientos jurídicos, técnicos y administrativos para la obtención de las licencias de uso de suelo, edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, así como la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y los diversos trámites urbanísticos, que se lleven a cabo en el Municipio de Abasolo, Nuevo León; y
- VI. El control y vigilancia de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 2.- El presente Reglamento es aplicable dentro del Municipio de Abasolo, Nuevo León. La descripción del territorio y de sus límites, se encuentra señalado en el Plan de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio y del Centro de Población de Abasolo, Nuevo León 2025-2040.

Página 7 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ARTÍCULO 3.- En los aspectos sustantivos y adjetivos y con estricto apego al principio de primacía de la Ley, se aplicará: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Constitución Política del Estado de Libre y Soberano de Nuevo León; la Ley Agraria; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León; la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León; la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad; el Código Civil para el Estado de Nuevo León; el Código Fiscal del Estado de Nuevo León; el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León; lo señalado en el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey; el Plan de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio y del Centro de Población de Abasolo, Nuevo León y demás disposiciones jurídicas vigentes y aplicables. En la substanciación del procedimiento administrativo respectivo, en relación a las disposiciones legales que no se contemplen en el presente Reglamento, se aplicarán supletoriamente lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Nuevo León; el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables.

ARTÍCULO 4.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

- I. **Accesibilidad Universal:** La tendencia a la eliminación total de las barreras de cualquier índole para la participación en los distintos entornos con productos y servicios comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas con discapacidad en condiciones de igualdad y equidad;
- 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. **Administración Pública Municipal:** Comprenderá la Administración Pública Municipal Centralizada de Abasolo, Nuevo León;
- IV. **Alineamiento:** Es la delimitación señalada gráficamente por la autoridad sobre el plano de un lote o predio, que indica la superficie de terreno necesaria para el alojamiento futuro de instalaciones o servicios públicos, infraestructura y equipamiento que el propietario o poseedor del lote o predio está obligado a dejar libre de construcción;

Página 8 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- V. **Alineamiento vial:** Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento de Construcciones y las demás disposiciones aplicables;
- VI. **Altura:** En una edificación, el número de niveles que pueden alcanzar tomando de referencia en nivel superior de banqueta en las aceras que colindan al predio en análisis;
- VII. **Ambiente:** Conjunto de elementos naturales y artificiales o inducidos por el hombre que hacen posible la existencia y desarrollo de los seres humanos y demás organismos vivos que interactúan en un espacio y tiempo determinados;
- VIII. **Árbol:** Cualquier especie vegetal que deberá contar cuando menos con un grosor de 7.5 cms-siete centímetros y medio a la base del tronco y medir no menos de 2.00 m-dos metros de altura; considerando especies de la región como encino, fresno, anacua, mezquite, ébanos, álamos, chopos, alamillo macho, sombrilla japonesa, trueno, etc.
- IX. **Arboles de troncos múltiples:** Son aquellos de cuya raíz se derivan varios troncos, para efectos de su reposición, la autoridad municipal considerará, la medida del tronco que tenga el diámetro mayor;
- X. **Arbusto:** Son aquellas especies vegetales de tronco leñoso con alturas menores a 2.00 m-dos metros;
- XI. **Área de preservación natural:** Superficie de terreno que, por sus características de valor científico, ambiental o paisajística, deben mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido por este Reglamento, la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y la Ley Ambiental del Estado y su Reglamento;
- XII. **Áreas naturales protegidas:** Las zonas del territorio estatal, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León;

Página 9 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ADMON 2024-2027



- XIII. **Área no urbanizable:** Son las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y las que tengan alto riesgo que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo, así como los demás que como tales defina el Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo que no deban ser urbanizados;
- XIV. **Área rural:** Superficie de suelo en estado natural con usos agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no está conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos;
- XV. **Área urbanizada:** Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente;
- XVI. **Área urbanizable:** Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;
- XVII. **Área vendible:** Es el área de un fraccionamiento o conjunto urbano sujetos a régimen de propiedad en condominio que está prevista para funciones o aprovechamientos diversos a los destinos de suelo y que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos y obtenido las autorizaciones establecidas en este Reglamento;
- XVIII. **Áreas verdes:** Superficie de terreno de uso público dentro del área urbana o en su periferia, provista de vegetación, jardines, arboledas y edificaciones menores complementarias;
- XIX. **Áreas de cesión municipal:** Las que se determinen en el Plan que se encuentra vigente, así como las que se establezcan en los proyectos urbanísticos para proveer de los destinos que requiera la comunidad;
- XX. **Áreas de mitigación o amortiguamiento:** Es la superficie de terreno que se deberá contemplar en los lotes para áreas verdes, alrededor de las instalaciones o edificaciones que por este Reglamento se especifiquen;

Página 10 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- XXI. **Asentamiento humano:** El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- XXII. **Asentamiento humano irregular:** Establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran el cual fue ocupado por invasión o mediante operaciones traslativas de dominio, sin autorización de la autoridad competente;
- XXIII. **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;
- XXIV. **Aspectos de cobertura:** Radio de influencia del servicio de uso;
- XXV. **Aspectos de seguridad:** Nivel de riesgo que implica el uso para la integridad física y patrimonial de sus ocupantes, vecinos y transeúnte;
- XXVI. **Aspectos medioambientales:** Contaminación visual, del aire, agua, radiaciones y ruido;
- XXVII. **Aspectos viales:** Grado de atraktividad e impacto en la vía pública por maniobras vehiculares;
- XXVIII. **Atlas de riesgo:** Documento en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo;
- XXIX. **Ayuntamiento:** El Cuerpo Colegiado deliberante y autónomo, que constituye el órgano de gobierno responsable del Municipio de Abasolo, Nuevo León;
- XXX. **Barda:** Es aquella obra, construcción o materia que sirve para encerrar un área o delimitar físicamente un lote o un predio, en cualquiera de sus colindancias. No tiene como función el soportar cargas o presiones, más que las de su propio peso;
- XXXI. **Cajón de estacionamiento:** Es el espacio designado especialmente para la detención momentánea o temporal de los vehículos ya sea que éste se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones;

Página 11 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- XXXII. **Cañada:** El accidente topográfico natural por cuya superficie drena permanentemente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada y que corresponde a un caudal;
- XXXIII. **Casas de apuestas:** El establecimiento abierto al público en el que se realicen los juegos de azar con apuestas, por ejemplo: la ruleta, los dados, la rueda de la fortuna, máquinas tragamonedas, juegos de números, apuestas deportivas. A estos establecimientos también se les denomina casinos, salas de sorteos, casas de juego o similares, indistintamente;
- XXXIV. **Centro de equipamiento:** Es el conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, a fin de que pueda desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas propias de la vida urbana;
- XXXV. **Centro de población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, urbanizables y las que se consideren no urbanizables, conforme a los Planes de Desarrollo Urbano, Programas Municipales de Desarrollo Urbano, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
- XXXVI. **Coefficiente de Absorción y Área verde (CAAV):** Porción de la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano o cualquier material impermeable la que se expresara generalmente convertida en porcentajes y que se identifica con las siglas "CAAV";
- XXXVII. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es lo que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio;
- XXXVIII. **Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS):** Es la máxima superficie total de construcción, en relación a la superficie total de un predio. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta, incluyendo terrazas y pasillos, el cual se identifica con las siglas "CUS";
- XXXIX. **Conjunto:** Agrupación de elementos relacionados entre sí, para efectos del presente Reglamento, por características económicas, de origen, cultura, estilo, historia o tradición, así como sus características fisionómicas o naturales;

Página 12 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- XL. **Conjunto Urbano:** Es el desarrollo inmobiliario en el que, una vez expedidas las licencias de construcción respectivas, en un lote o predio se pueden realizar una o más edificaciones con diversidad de locales o áreas con aprovechamientos de usos de suelo y usos de edificación diversos, sin vías públicas en su interior, en el cual puede solicitarse la autorización para constituir un régimen de propiedad en condominio, o se puede optar por continuar con el régimen de propiedad original; o bien el desarrollo inmobiliario del cual, una vez que se sometió a todas las etapas de autorización de los fraccionamientos, y sin vías públicas interiores, resulta el fraccionamiento y la urbanización del suelo con áreas de uno o varios usos de suelo o aprovechamientos, denominadas unidades de propiedad privativa o unidades en condominio sujetas al régimen de propiedad en condominio horizontal;
- XLI. **Consejo:** Consejo Ciudadano de Desarrollo Urbano del municipio de Abasolo, Nuevo León;
- XLII. **Consolidación:** Política urbana o 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;
- XLIII. **Conservación:** Acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;
- XLIV. **Cubierta vegetal:** Conjunto de elementos naturales vegetales que cubren o pueblan determinada área terrestre;
- XLV. **Cubridora:** Es el material vegetal vivo que cubre el suelo y ayuda a evitar la erosión;
- XLVI. **Cuota:** Monto equivalente al valor diario en pesos de la Unidad de Medida y Actualización;
- XLVII. **Densificación:** Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras;
- XLVIII. **Densidad bruta:** Lineamiento urbanístico que expresa la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en un Plan o Programa de Desarrollo Urbano;

Página 13 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ADMON 2024-2027



- XLIX. **Densidad habitacional neta:** Lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno o suelo por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno o suelo por unidad de vivienda en las zonas distintas al habitacional unifamiliar. Esta densidad es la que establece preferentemente para las áreas urbanas o urbanizadas en un Plan de Desarrollo Urbano;
- L. **Desarrollo Urbano:** Proceso de planeación y regulación de la Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;
- LI. **Deshierbe:** Acción de cortar o retirar de un predio aquellas plantas de tallo herbáceo y pastizales que se encuentran en el mismo;
- LII. **Desmonte:** Acción de cortar, retirar o talar de un predio aquella masa vegetal que implique: arbustos de tallo leñoso, cuyo diámetro sea inferior a 5 cm-cinco centímetros (matorral); y árboles de diámetros mayores a los 5 cm-cinco centímetros;
- LIII. **Despalme:** Remover en las áreas a ocuparse por las construcciones aprobadas por las autoridades competentes, la cubierta vegetal, arbustos y árboles de un predio;
- LIV. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;
- LV. **Distrito:** Zona territorial resultante de la división del territorio municipal señalada en los Planes o Programas de desarrollo urbano;
- LVI. **Equipamiento urbano:** 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;
- LVII. **Espacio público:** Áreas o predios de los Asentamientos Humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito; incluye espacios abiertos como plazas, parques y vialidades;
- LVIII. **Estudio de movilidad:** Es el estudio que analiza las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad;

Página 14 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- LIX. **Fraccionamiento:** Toda división de predios en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, 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;
- LX. **Frente del lote o predio:** El que se establece, para cada lote o predio, en el padrón catastral del Municipio;
- LXI. **Función:** Clasificación de los usos de suelo y de edificación;
- LXII. **Fusión:** Acto jurídico mediante el cual dos o más predios se convierten en uno;
- LXIII. **Imagen urbana:** Impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad;
- LXIV. **Impacto ambiental:** Es la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza;
- LXV. **Impacto urbano:** Es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno;
- LXVI. **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: contaminante, inocua, molesta, y peligrosa;
- LXVII. **Industria contaminante:** Instalación destinada a operaciones de materias primas, su transformación física o química que constituyen impacto a la salud o al ambiente, por emisión de ruidos, emisiones al aire de gases, humos, nieblas o sólidos que no estén clasificados como peligrosos según las normas correspondientes;
- XVIII. **Industria inocua:** Instalación destinada a operaciones de materiales para la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos, que no presentan un impacto a la salud y al medio ambiente, por su proceso de elaboración ni por los productos o materiales que utiliza;

Página 15 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ADMON 2024-2027



- LXIX. **Industria molesta:** Instalación destinada a operaciones de materiales para su transformación mecánica, física o química, que constituyan una incomodidad, por alterar las actividades propias de la zona, así como la imagen urbana;
- LXX. **Industria peligrosa:** Instalación fija o temporal que produce operaciones para una transformación física o química de materias clasificadas como peligrosas, según la normatividad aplicable, o que, como productos o subproductos generados de su proceso de elaboración, pueda impactar al entorno con explosiones, combustiones o reacciones químicas, físicas o biológicas, en las personas, demás seres vivos y bienes materiales;
- LXXI. **Infraestructura para la movilidad:** Las vías públicas, sistemas de transporte e instalaciones que sirven para que se hagan posible los desplazamientos de bienes y personas necesarios para el desarrollo de las actividades en un centro de población o parte de él;
- LXXII. **Infraestructura urbana:** Las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él;
- LXXIII. **Integración arquitectónica:** A la acción de colocar un elemento arquitectónico atendiendo a las relaciones armónicas de forma, materiales, color, textura o estilo con los elementos que lo circundan;
- LXXIV. **Ley:** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- LXXV. **Línea aérea:** Cables de conducción eléctrica o de señal soportados por postes, o de medios de comunicación como internet, televisión por cable y telefonía;
- LXXVI. **Línea subterránea:** Cables de conducción eléctrica o de señal subterránea, ductos subterráneos que transportan hidrocarburos, gas o petróleo, o de medios de comunicación como internet, televisión por cable y telefonía;
- LXXVII. **Losa jardín:** Elemento constructivo soportado por una estructura, que hará la función de área verde y que cumpla con los requisitos establecidos en este Reglamento;
- LXXVIII. **Lotificación:** La partición de un predio urbanizado en dos o más fracciones;

Página 16 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- LXXXIX. **Manejo integral de aguas pluviales:** Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreo, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, reutilización del agua pluvial y en casos excepcionales obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos, obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial y obras secundarias o alimentadoras que se conectarán a la red maestra o a los cauces naturales, y que sean realizadas por los particulares; preferentemente deben realizarse bajo el método de infraestructura verde;
- LXXX. **Manifestación del impacto ambiental:** Documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo;
- LXXXI. **Manzana:** Se denomina a un espacio urbano delimitado por todos los lados por calles o en algunos casos por accidentes geográficos importantes;
- LXXXII. **Matrices de Compatibilidades e Impactos:** Instrumento normativo contenido en los Planes o Programas, que indica la compatibilidad o condicionantes para el aprovechamiento del suelo en las zonas secundarias;
- LXXXIII. **Mejoramiento:** Política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;
- LXXXIV. **Mobiliario urbano:** Todas aquellas estructuras, objetos y elementos de creación humana, instalados en el espacio público para su uso, delimitación, servicio u ornamentación, tales como: placas de nomenclatura, bancas, jardineras, luminarias, depósitos de basura, casetas, kioscos para información o atención turística, ventas o promociones;
- LXXXV. **Movilidad urbana:** Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad;
- LXXXVI. **Multifamiliar horizontal:** Será aquel que tenga más de una vivienda en un solo lote en forma horizontal;

Página 17 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ADMON 2024-2027



- LXXXVII. **Multifamiliar vertical:** Será aquel que contenga unidades de vivienda una sobre otra;
- LXXXVIII. **Multifamiliar mixto:** Será aquel que contenga vivienda multifamiliar horizontal y vertical;
- LXXXIX. **Municipalización:** Acto mediante el cual el Municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos al fraccionamiento;
- XC. **Muro de contención:** Construcción o estructura que evitará el movimiento de estratos de suelo y su erosión soportando cargas y presiones;
- XCI. **Niveles de edificación:** Se refiere a los niveles o pisos que conforman una edificación y que se define para las nuevas construcciones como resultado del empleo de las normas de control de edificación en una determinada área urbana;
- XCII. **Nomenclatura:** Nombres oficiales de los sitios, calles y avenidas en el Municipio;
- XCIII. **Normas oficiales mexicanas:** Regulaciones técnicas que contienen la información, requisitos, especificaciones, procedimientos y metodología que permiten a las distintas dependencias gubernamentales establecer parámetros evaluables para evitar riesgos a la población, a los animales y también al medio ambiente;
- XCIV. **Norma visual o visual urbana:** Son los ordenamientos encaminados a conservación, preservación y protección de la imagen urbana, ejes y perspectivas visuales en movimiento del patrimonio histórico, cultural y urbano; fortaleciendo identidad y arraigo, respetando fisonomía y unidad al medio ambiente coherente; evitando deterioro, caos y desorden de los espacios urbanos;
- XCV. **Número oficial:** Es el documento que marca la nomenclatura oficial que la Secretaría asigna a un predio, lote o edificación;
- XCVI. **Obras de urbanización:** La construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones;
- XCVII. **Ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos:** El ordenamiento territorial es una 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; que se desarrollan o implementan mediante las políticas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento;

Página 18 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ADMÓN 2024-2027



- XCVIII. **Ordenamiento urbano:** Es el conjunto de normas, principios y disposiciones que, con base en estudios urbanísticos adecuados, coordinan y dirigen el desarrollo urbano, el mejoramiento y la evolución del Municipio y de su zona conurbada, expresándose, mediante Planes, Reglamentos y demás instrumentos administrativos, para este fin, emanados de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal;
- XCIX. **Parcelación urbana:** Es la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible a incorporarse;
- C. **Pendiente natural del suelo:** La inclinación del suelo en su estado natural (breña), presentado en su topografía original, medida en porcentaje de variación de altura, antes de sufrir una transformación debida a la intervención del hombre;
- CI. **Patrimonio Natural y Cultural:** Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;
- CII. **Plan:** Plan de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio y del Centro de Población de Abasolo, Nuevo León, que se encuentre vigente;
- CIII. **Polígono de actuación:** Área que el Plan de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio y del Centro de Población de Abasolo, Nuevo León, considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un Plan Maestro y de un Plan de Desarrollo Urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;
- CIV. **Presidente:** El Presidente Municipal de Abasolo, Nuevo León;
- CV. **Predio:** Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano;
- CVI. **Pretil:** Elemento constructivo que se ubica en la parte superior de la losa, cuyo propósito es canalizar y controlar el agua pluvial;
- CVII. **Propietario:** El titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado bien inmueble;
- CVIII. **Prórroga:** La prolongación de la vigencia de una licencia, por un tiempo determinado;

Página 19 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ADMON 2024-2027



- CIX. **Proyecto ejecutivo:** El proyecto urbanístico autorizado, los planos, documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, internet, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias;
- CX. **Proyecto urbanístico:** El plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al Municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante;
- CXI. **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 o camino. En la sección transversal estará representada por un punto;
- CXII. **Reglamento:** Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Abasolo, Nuevo León;
- CXIII. **Régimen de propiedad en condominio:** El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute;
- CXIV. **Regularización:** No implica construcción sino únicamente la legalización de una situación preexistente;
- CXV. **Relotificación:** cuando dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, ubicados en una misma manzana o perímetro delimitado por vías públicas, calles o caminos y que son propiedad de una misma persona, se modifican en sus dimensiones sin requerir apertura de vía pública o privada;
- CXVI. **Remetimiento mínimo:** La franja mínima perimetral que deberá quedar libre de cualquier tipo de construcción en un predio. Este podrá ser frontal, lateral o posterior;

Página 20 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- CXVII. **Secretaría:** Secretaría o Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, del Municipio de Abasolo, Nuevo León;
- CXVIII. **Solicitante:** La persona física o moral que realiza trámites ante las autoridades municipales competentes, de forma personal como titular o mediante la autorización otorgada a un tercero, conforme a lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables;
- CXIX. **Subdivisión:** Es la partición de un lote o predio, ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población, en dos o más fracciones y que no requiere la apertura de una o más vías públicas;
- CXX. **Terreno:** Es la superficie de tierra o suelo que tiene en propiedad o posesión una o más persona(s) física(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;
- CXXI. **Titular de la Oficina:** Secretario o Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, del Municipio de Abasolo, Nuevo León;
- CXXII. **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;
- CXXIII. **UMA (Unidad de Medida y Actualización):** Es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las Leyes Federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores;
- CXXIV. **Uso de Edificación:** El fin particular que puede darse a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos o normatividad que determine la autoridad competente con base en la Ley, el Plan, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables;
- CXXV. **Uso público:** El uso masivo de cualquier instalación, que requiere cumplir con previsiones especiales en función de la seguridad de los usuarios;

Página 21 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- CXXVI. **Usos del Suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Urbano;
- CXXVII. **Usuario:** La persona física o moral que utiliza un predio o una edificación bajo cualquier título jurídico;
- CXXVIII. **Vecino:** El residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de este Reglamento, quien tendrá interés jurídico para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para interponer los medios de defensa que contempla el presente ordenamiento;
- CXXIX. **Vía pública:** Todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón de servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho esta ya afectó la utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes;
- CXXX. **Zonas:** Son las superficies de suelo en que se divide un Centro de Población de un Municipio, en las que está previsto un uso de suelo o aprovechamiento predominante de la superficie total de cada zona, pudiendo existir usos del suelo complementario y compatible con el uso de suelo predominante;
- CXXXI. **Zona de Conservación:** Las áreas definidas en los Planes o Programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas en tales áreas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época o grupo social. En esta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos;
- CXXXII. **Zona de Consolidación:** Espacio territorial previsto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano que, por su vocación, ubicación, estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de un Centro de Población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes;

Página 22 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- CXXXIII. **Zona de Crecimiento:** Área definida en los Planes o Programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de contener la expansión física de los centros de población en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;
- CXXXIV. **Zonas de Mejoramiento:** Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma para lograr un aprovechamiento más eficiente o lograr su regeneración, en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;
- CXXXV. **Zonas de Riesgo:** Son las superficies de suelo de un Municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos Municipal o Estatal según el caso, 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;
- CXXXVI. **Zona DOT:** Corresponde a las zonas de desarrollo orientado al transporte y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 m-quinientos metros, en ambos lados al eje de la vía donde se pueda ofrecer algún servicio de sistema de transporte estructurado;
- CXXXVII. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, Consolidación y Mejoramiento;
- CXXXVIII. **Zonificación Primaria:** Determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de Crecimiento, las Áreas No Urbanizables y la Áreas Naturales Protegidas, así como la red de vialidades primarias;
- CXXXIX. **Zonificación Secundaria:** Determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos; y
- CXL. **Ventanilla única:** Área administrativa que coordina en un sólo espacio físico la recepción de solicitudes, asesoría e información del proceso de obtención de licencias y de la entrega al solicitante de las licencias o permisos municipales emitidas por la Secretaría.

Página 23 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ADMON 2024-2027



ARTÍCULO 5.- Se consideran para el presente reglamento las demás definiciones contenidas en el artículo 3 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Además, como abreviaturas del presente Reglamento las siguientes:

- I. **CAAV:** Coeficiente de absorción y área verde;
- II. **COS:** Coeficiente de ocupación del suelo;
- III. **CUS:** Coeficiente de utilización del suelo;
- IV. **dB:** Decibeles;
- V. **m:** Metros lineales;
- VI. **m2:** Metros cuadrados;
- VII. **msnm:** Metros sobre el nivel medio del mar;
- VIII. **cm:** Centímetros;
- IX. **tons:** Toneladas;
- X. **UMA:** Unidad de Medida y Actualización;
- XI. **DOT:** Desarrollo Orientado al Transporte, y
- XII. **IRCNL:** Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León

ARTÍCULO 6.- En los casos y supuestos no previstos por este Reglamento se aplicarán supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial, y demás disposiciones de carácter general aplicables.

ARTÍCULO 7.- La Autoridad Municipal competente sólo podrá expedir licencias o autorizaciones de cualquier acción urbana relacionada con áreas y predios, si las solicitudes están de acuerdo con lo estipulado en el Plan. Las que se expidan no obstante a esta prohibición serán nulas de pleno derecho.

ARTÍCULO 8.- No surtirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o uso o aprovechamientos de áreas y predios que contravengan el Plan.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DE LAS AUTORIDADES Y LAS ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA.

ARTÍCULO 9.- Para el despacho de los asuntos de su competencia, el Titular de la Secretaría se podrá auxiliar de las siguientes instancias:

- I. Dirección de Desarrollo Urbano;
- II. Dirección de Obras Públicas, y
- III. Dirección Jurídica.

Página 24 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ARTÍCULO 10.- El Ayuntamiento y el Presidente Municipal para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas, delegan a favor del Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a quién corresponderá aplicar la normatividad contenida en el presente Reglamento, así como vigilar su cumplimiento.

ARTÍCULO 11.- De acuerdo a lo dispuesto en la Ley del Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, en su artículo 223, los reglamentos municipales, serán expedidos por el propio Ayuntamiento, quien los aprobará ajustándose a las bases normativas que se señalan en dicha Ley, y su vigencia surtirá efectos a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, salvo que se disponga en el mismo una fecha distinta para la iniciación de su vigencia.

Las disposiciones administrativas y las circulares surtirán sus efectos a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, o en su defecto, en el Periódico Oficial del Estado.

Para la aprobación y expedición de los reglamentos municipales, (artículo 227) el Ayuntamiento debe sujetarse a las siguientes disposiciones y bases generales:

- I. Que los ordenamientos respeten los derechos humanos y sus garantías, consagradas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado, así como los derechos humanos;
- II. Que los ordenamientos sean congruentes y no contravengan e invadan disposiciones o competencias federales o estatales;
- III. Que tengan como propósito fundamental la seguridad, el bienestar y la tranquilidad de la población;
- IV. Que su aplicación fortalezca al Gobierno Municipal;
- V. Informar a la comunidad del inicio del proceso de la consulta pública especificando los principales cambios o la iniciativa del Reglamento;
- VI. El aviso deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado; Así como también, en 2-dos de los diarios de mayor circulación de la entidad, durante 2-dos días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página, el aviso de inicio de la consulta pública también podrá hacerse en los medios electrónicos y en las redes sociales;
- VII. Las iniciativas o reformas a los reglamentos estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 15-quince días hábiles como mínimo en las oficinas de la autoridad municipal, así como en sus respectivos portales de internet, durante dicho plazo los interesados podrán presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto de la iniciativa del Reglamento Municipal, o reformas, los planteamientos deberán estar fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones;

Página 25 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- VIII. Que en su articulado se incluya la formación y funcionamiento de unidades administrativas municipales, responsables de la inspección y vigilancia del cumplimiento de los reglamentos, así como de la aplicación de sanciones cuando proceda;
- IX. Que este prevista la más idónea difusión de sus principales ordenamientos;
- X. Que incluyan un capítulo sobre Recurso de Inconformidad, que permita a los particulares fundamentar sus impugnaciones contra actos de autoridad;
- XI. Los particulares o las autoridades podrán, independientemente de los recursos administrativos o judiciales que procedan, acudir a denunciar la violación de las bases antes señaladas en la expedición de algún reglamento, al Congreso del Estado, quien podrá, en su caso, solicitar al Ayuntamiento la modificación o derogación de los ordenamientos correspondientes.

TÍTULO SEGUNDO.

DE LA ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y SU HOMOLOGACIÓN EN ZONAS URBANIZABLES Y NO URBANIZABLES.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LA ZONIFICACIÓN.

ARTÍCULO 12.- El territorio sobre el que tendrá aplicación este Título será aquel a que se refiere el Plan, en el "Plano de Zonificación Primaria".

ARTÍCULO 13.- En congruencia con la Ley, las áreas que integran y delimitan la Zonificación Primaria se clasifican y subclasifican como:

- I. Áreas urbanas o urbanizadas;
 - a. Consolidación;
 - b. Mejoramiento, y
 - c. Conservación.
- II. Áreas urbanizables;
 - a. Crecimiento.
- III. Áreas no urbanizables;
 - a. Por causa de preservación ecológica; decretadas por la Federación o el Estado conforme la legislación aplicable;
 - b. Por prevención de riesgo no mitigables previstas en los Atlas de Riesgo Nacional, Estatal y Municipal;

Página 26 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasco, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- c. Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población;
- d. Por pendientes mayores al 45%-cuarenta y cinco por ciento, y
- e. Por no estar dentro del límite del centro de población.

La delimitación gráfica que expresa la clasificación antes mencionada en el Municipio, se encuentra en el Plan, en el “Plano de Zonificación Primaria” y el “Plano de Zonificación Secundaria”.

ARTÍCULO 14.- En congruencia con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Zonificación Secundaria se identifica solo en Zonas de Conservación, donde se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades, conforme a lo siguiente:

- I. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y los condicionados, expresados en el Plan, en el “Plano de Zonificación Secundaria”;
- II. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- III. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- IV. La densidad de vivienda y edificaciones, y
- V. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

La delimitación gráfica que expresa la clasificación antes mencionada en el Municipio, se encuentra en el Plan, en el “Plano de Zonificación Secundaria”.

ARTÍCULO 15.- La delimitación de la Zonificación Primaria y la Zonificación Secundaria que se indique en el Plan se ajustará, según el caso, a los lineamientos siguientes:

- I. Límites territoriales del Municipio;
- II. Derecho de vía de las carreteras, calles, brechas existentes o previstas;
- III. Derecho de vía que corresponde a las líneas del ferrocarril;
- IV. Ejes de las manzanas;
- V. Linderos de la zona federal o de los derechos de vía de ríos, arroyos, escurrimientos o canales;
- VI. Límites de un lote o predio.

Página 27 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ABASOLO NL
ADMON 2024-2027



ARTÍCULO 16.- Los límites de la Zonificación Primaria y la Zonificación Secundaria no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones y subdivisiones de predios.

Sin embargo, los predios resultantes de las acciones mencionadas podrán tener el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas que afecten a estos.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LOS DESTINOS DEL SUELO.

ARTÍCULO 17.- Para Zonas de Conservación las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser:

- I. Permitidos predominantes;
- II. Condicionados;
- III. Complementarios o compatibles,
- IV. Prohibidos.

ARTÍCULO 18.- Los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos, se ubican en el Plan, en el Plano de Zonificación Secundaria”

ARTÍCULO 19.- Los usos y destinos del suelo indicados como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación al Plan, de conformidad con el procedimiento que para el efecto dispone la Ley.

SECCIÓN PRIMERA.

DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO PERMITIDOS O PREDOMINANTES Y CONDICIONADOS.

ARTÍCULO 20.- Los usos y destino del suelo predominantes, son aquellos que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51%- cincuenta y uno por ciento del área vendible.

Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje; por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresa en la matriz de compatibilidad, en el Plan.

Página 28 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ARTÍCULO 21.- Los usos y destinos del suelo condicionados son aquellos que, por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su Reglamento y Programa de Desarrollo Urbano.

Por lo mismo a juicio del Municipio puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 22.- Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, escombreras o rellenos, se autorizará solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de 5-cinco años conforme a lo establecido en la Ley y demás normatividad aplicable.

SECCIÓN SEGUNDA.

DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.

ARTÍCULO 23.- Los usos y destinos del suelo complementario o compatible, son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, no son necesarios y no obstaculizan el uso predominante en la zona.

ARTÍCULO 24.- Se permitirán usos complementarios o compatibles a la vivienda, siempre y cuando coexistan con la función habitacional y que sean desarrollados por los miembros de la familia y la superficie a utilizar para este fin, no sobrepase los 35 m² - treinta y cinco metros cuadrados de la construcción.

La función de estos usos es con la finalidad de apoyar y complementar al uso o destino predominante para su mejor desempeño, sin causar ninguna interferencia, ni trastorno al uso predominante de la zona.

Página 29 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ARTÍCULO 25.- Para la disposición de desechos en usos y destinos de suelo distintos al habitacional unifamiliar, el propietario o poseedor deberá convenir con la autoridad correspondiente, su traslado y disposición final, según lo dispuesto por la Dirección de Ecología Municipal de Abasolo, Nuevo León

ARTÍCULO 26.- En todos los sitios en donde se permitan los usos complementarios, queda prohibida la fabricación, conservación y venta de productos o sustancias peligrosas, debiendo sujetarse a los lineamientos que establezca Protección Civil Municipal o Estatal según sea el caso y lo establecido en el Atlas de Riesgo Municipal o Estatal según sea el caso y demás normas de orden superior aplicables.

ARTÍCULO 27.- Cuando el predio en donde se pretenda desarrollar alguna actividad bajo la modalidad de usos complementarios, se ubique en una colonia o fraccionamiento habitacional progresivo, se podrá utilizar la totalidad de la construcción para desarrollar dichos usos, conforme a lo indicado en la Ley.

ARTÍCULO 28.- En los predios ubicados frente a parques y plazas, se podrán desarrollar usos compatibles o complementarios a la vivienda, pudiendo ocupar la totalidad del inmueble para tal fin.

ARTÍCULO 29.- Para la autorización de los usos compatibles o complementarios, se requerirá el visto bueno de los vecinos colindantes, 2-dos lotes hacia cada lado, así como el lote posterior y 3-tres frontales.

ARTÍCULO 30.- Para usos o destinos complementarios o compatibles relacionados con la venta de alimentos, no se permitirá la venta de bebidas alcohólicas para acompañarlos, debiendo sujetarse a los lineamientos que establezca la Ley, el presente Reglamento y la Autoridad competente en el Municipio.

ARTÍCULO 31.- Los usos y destinos del suelo prohibidos, son aquellos 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 la Ley, el Reglamento, el Plan u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en la Zonificación Secundaria.

ARTÍCULO 32.- Además de los usos, destinos del suelo y funciones que se indican como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad, misma que solo aplica para las Zonas de Conservación en el Plan, también se consideran prohibidos en el municipio los siguientes: casinos y actividades que requieran autorización conforme a la Ley Federal de Juegos y Sorteos, de conformidad con lo previsto en la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

Página 30 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





CAPÍTULO TERCERO.

DE LA HOMOLOGACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO EN ZONAS URBANIZABLES Y NO URBANIZABLES.

ARTÍCULO 33.- Cuando se solicite un giro que no se encuentre dentro de los contenidos o contemplados en la Matriz de Compatibilidad, 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, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto en la Ley, el presente Reglamento, el Plan u otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 34.- Con base en el artículo 86 de la Ley, fracción II, inciso b), numeral 1 en zonas que no se determinen de conservación se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

Considerándose igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables. Por lo que se podrá promover la mezcla de usos del suelo, procurando integrar las zonas residenciales con usos comerciales, de servicios y los centros de trabajo, para impedir una expansión física desordenada de los centros de población y buscar una adecuada estructura vial.

De la misma manera se consideran los servicios de infraestructura privados esenciales en zonas no urbanizables, como lo son las estaciones de servicio denominadas gasolineras, las gaseras o unidades de carburación, los servicios de auxilio automotriz, y los servicios o usos de suelos que la Secretaría considere.

TÍTULO TERCERO.

DE LAS NORMAS DE CONTROL DE LAS DENSIDADES, DE LA SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE Y EL FRENTE MÍNIMO SEGÚN USO DE SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LAS NORMAS DE CONTROL DE LAS DENSIDADES Y LA SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE PARA VIVIENDA.

ARTÍCULO 35.- Los corredores señalados en el Plan, son de carácter indicativo y responderán a lo dispuesto en el mismo.

Página 31 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ARTÍCULO 36.- De acuerdo a la Ley, la densidad de vivienda es el lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas permisibles por unidad de superficie. En el Municipio, en Zonas Urbanizadas o Urbanizables, la densidad expresada será densidad bruta de viviendas por hectárea. Se establecen las siguientes densidades expresadas en el Plan, en el “Plano de Densidades” con fundamento en el artículo 140 de la Ley para suelo determinado de Crecimiento;

- I. Tipo C: hasta 15 viviendas por hectárea;
- II. Tipo D: hasta 30 viviendas por hectárea;
- III. Tipo E: hasta 45 viviendas por hectárea;
- IV. Tipo F: hasta 60 viviendas por hectárea, y
- V. Tipo G: hasta 75 viviendas por hectárea.

Para las Zonas de Conservación la densidad bruta máxima permitida será;

- I. Tipo E: hasta 45 viviendas por hectárea.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en Zonas de Crecimiento, se autorizará la densidad bruta prevista en el Plan y en el presente Reglamento.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en Zonas de Conservación, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75.

ARTÍCULO 37.- En Zonas de Consolidación y Mejoramiento de acuerdo al Plan, no se les asigna densidades en específico, por lo que obtendrán una densidad libre siempre y cuando demuestren ante la Secretaría que su proyecto no amenace la seguridad, no afecte la salud, ni la integridad de las personas, que no rebase la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad y que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, además que no contravenga lo dispuesto en la Ley, el presente Reglamento, el Plan vigente u otros ordenamientos jurídicos.

Para casos en los que el predio es mayor a 1,000 m²-mil metros cuadrados se deberán demostrar lo mencionado en el párrafo anterior por medio de los siguientes requerimientos:

- I. **Contaminación:** No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría a través de la coordinación correspondiente, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

Página 32 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- II. **Movilidad:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la movilidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, tomando en cuenta el estudio de movilidad correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables, y
- III. **Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante el dictamen que emita la Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según sea el caso.

ARTÍCULO 38.- Las industrias, bodegas, talleres y demás usos o giros similares, no podrán ubicarse en predios colindantes o con acceso a vías públicas peatonales o locales descritas en la Ley.

ARTÍCULO 39.- Para las Zonas de Conservación:

- I. Se permitirán los usos del suelo indicados en la Matriz de Compatibilidad;
- II. Será aplicable el CUS, COS, CAAV determinado para Zonas de Conservación estipulado en el presente Reglamento, y
- III. La altura de las edificaciones estará restringida a un máximo de 3-tres niveles, procurando que el estilo arquitectónico utilizado se armonice con el entorno.

Para cualquier intervención en esta zona se deberá observar, que no contravengan lo dispuesto en la Ley, el Reglamento, el Plan u otros ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 40.- Para las zonas determinadas como áreas verdes indicadas en el Plan:

- I. Se permitirá la construcción de parques, equipamientos públicos, plazas, jardines y demás espacios verdes, y
- II. No se permitirá otro tipo de construcción que no sea el mencionado en la fracción anterior, salvo aquellas instalaciones de infraestructura necesarias para su funcionamiento.

ARTÍCULO 41.- Cuando alguno de los inmuebles indicados como área verde en el Plan, demuestren ser propiedad privada podrán adquirir el derecho a utilizar sus predios conforme a los usos del suelo o normatividad prevista para la zona en donde se ubiquen.

Página 33 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ARTÍCULO 42.- Para la realización de cualquier obra o acción urbana en predio no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el Plan, pero acreditados mediante documentación oficial como pertenecientes al Municipio, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados por la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles.

ARTÍCULO 43.- La superficie mínima de los lotes para la vivienda, deberá ser la siguiente:

- I. Vivienda unifamiliar será cuando menos de 98 m2-noventa y ocho metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por la Ley;
- II. Vivienda multifamiliar dúplex vertical será de 140 m2-ciento cuarenta metros cuadrados; y los de tipo triplex será de 180 m2-ciento ochenta metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, o en su caso será la señalada en la autorización del fraccionamiento o colonia, y
- III. Vivienda multifamiliar dúplex horizontal será de 196 m2-ciento noventa y seis metros cuadrados y los de tipo triplex será de 294 m2-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por la Ley; o en su caso será la señalada en la autorización del fraccionamiento o colonia.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DEL FRENTE MÍNIMO DEL LOTE PARA VIVIENDA.

ARTÍCULO 44.- El frente mínimo de los lotes para la vivienda será:

- I. Vivienda unifamiliar será de 7 m-siete metros lineales como mínimo;
- II. Vivienda multifamiliar dúplex vertical, tendrán una dimensión mínima de 140 ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de 7 m-siete metros lineales;
- III. Vivienda multifamiliar dúplex horizontal, deberán de tener una dimensión mínima de 196 m- ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo de 14 m-catorce metros lineales;
- IV. Vivienda multifamiliar triplex vertical, deberán de contar con una superficie mínima de 180 m-ciento ochenta metros cuadrados, con un frente mínimo de 10.50 diez punto cincuenta metros lineales, y
- V. Vivienda multifamiliar triplex horizontal, deberán de contar con una superficie mínima de 294 m-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados, con frente mínimo de 21.00 m-veintiún metros lineales.

Página 34 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ARTÍCULO 45.- Los predios deberán tener solamente un frente, mismo que será definido de acuerdo a las tomas de los servicios, queda estrictamente prohibido habilitar accesos por los laterales y colindancias de la propiedad.

ARTÍCULO 46.- Los lotes resultantes de subdivisiones, relotificaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal o mixto, deberán tener un frente a la vía pública o privada de 7 m-siete metros lineales como mínimo.

TÍTULO CUARTO.

DE LOS COEFICIENTES, LAS ALTURAS EN EDIFICACIONES, LOS ALINEAMIENTOS VIALES Y LAS NORMAS DE ESTACIONAMIENTO.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LOS COEFICIENTES.

SECCIÓN PRIMERA.

DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO SEGÚN SUS USOS DE SUELO.

ARTÍCULO 47.- El coeficiente de ocupación de suelo (COS) determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.

- I. En zonas de conservación, el (COS) máximo permitido para obras nuevas será del 75%-setenta y cinco por ciento;
- II. En zonas de conservación, el (COS) máximo permitido para ampliaciones en usos habitacionales unifamiliares será de 80%-ochenta por ciento, siempre y cuando se resuelva la necesidad de ventilación, iluminación y los servicios primordiales para el buen funcionamiento de la edificación;
- III. En zonas de conservación, el (COS) máximo permitido para regularizaciones en usos habitacionales unifamiliares será del 75%-setenta y cinco por ciento; siempre y cuando se resuelva la necesidad de ventilación, iluminación y los servicios primordiales para el buen funcionamiento de la edificación;
- IV. En zonas determinadas como de consolidación y mejoramiento el (COS) máximo permitido para ampliaciones en usos habitacionales unifamiliares será del 80%-ochenta por ciento; siempre y cuando se resuelva la necesidad de ventilación, iluminación y los servicios primordiales para el buen funcionamiento de la edificación;

Página 35 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ADMON 2024-2027



- V. En zonas determinadas como de consolidación y mejoramiento el (COS) máximo permitido para regularizaciones en usos habitacionales unifamiliares será del 80%-ochenta por ciento; siempre y cuando se resuelva la necesidad de ventilación, iluminación y los servicios primordiales para el buen funcionamiento de la edificación;
- VI. En zonas determinadas como de consolidación y mejoramiento el (COS) máxima permitido para obras nuevas será del 75%-setenta y cinco por ciento, en lotes de hasta 1,000 m2-mil metros cuadrados;
- VII. En zonas determinadas como de consolidación y mejoramiento el (COS) máximo permitido para obras nuevas será del 75%-setenta y cinco por ciento, en lotes mayores a 1,000 m2-mil metros cuadrados;
- VIII. En zonas determinadas como de crecimiento el (COS) máximo permitido para obras nuevas será del 75%-setenta y cinco por ciento, en lotes de hasta 1,000 m2-mil metros cuadrados; y
- IX. En zonas determinadas como de crecimiento el (COS) máximo permitido para las obras nuevas será del 75%-setenta y cinco por ciento, en lotes mayores a 1,000 m2-mil metros cuadrados.

Para la aplicación de estos lineamientos se tendrá que respetar lo estipulado por el CAAV en el presente Reglamento.

SECCIÓN SEGUNDA.

DEL COEFICIENTE DE ABSORCIÓN Y ÁREAS VERDES SEGÚN SUS USOS DE SUELO.

ARTÍCULO 48.- El coeficiente de absorción y áreas verdes (CAAV) es la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano o cualquier material impermeable y toma de referencia el uso de suelo determinado en la Zonificación Primaria y Secundaria:

- I. En las zonas de conservación, el coeficiente de absorción y áreas verdes, será mínimo del 15%-quince por ciento;
- II. En las zonas de crecimiento, consolidación y mejoramiento en lotes de hasta 1,000 m2-mil metros cuadrados el CAAV, será mínimo del 15%-quince por ciento; y
- III. En zonas de crecimiento, consolidación y mejoramiento en lotes mayores de 1,000 m2-mil metros cuadrados el CAAV, será mínimo del 15%-quince por ciento.

Página 36 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





En los predios con uso comercial, servicios e industrial donde las características de absorción del suelo lo permitan, podrán utilizarse sistemas de infiltración diseñados por un especialista, el proyecto estará sujeto a la aprobación de la Secretaría. Además de ser permisible el uso del adoquín ecológico en los proyectos presentados y previamente autorizado por la Secretaría siempre y cuando el uso del mismo quede limitado a zonas en las que no se permita la circulación vehicular.

SECCIÓN TERCERA.

DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO, SEGÚN SUS USOS DE SUELO.

ARTÍCULO 49.- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) toma de referencia el uso de suelo determinado en la Zonificación Primaria B:

- I. En las Zonas de Conservación, el uso de suelo será el indicado en el correspondiente plano de zonificación secundaria;
- II. En las Zonas de Crecimiento, Consolidación y Mejoramiento, el uso de suelo será determinado con base en los siguientes criterios:
 - a. El uso de suelo predominante en la zona;
 - b. El uso de suelo actual del predio con base en aprobaciones, licencias y demás antecedentes que así lo comprueben, y
 - c. El uso de suelo que el promovente presente a revisión en el expediente integrado ante la autoridad, mismo que es indicativo y está sujeto a la obtención de las aprobaciones correspondientes con base en el cumplimiento de todas las disposiciones del presente Reglamento y demás que apliquen.
- III. El CUS máximo permisible para los predios será el que se señala a continuación:
 - a. Habitacional unifamiliar - (2.0);
 - b. Habitacional multifamiliar - (4.0);
 - c. Comercial y servicios - (3.0);
 - d. Industrial - (2.5);
 - e. Mixto - (5.0) (Condicionado a promover cuando menos un 50%-cincuenta por ciento del proyecto con usos habitacionales), y

Página 37 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





- IV. Las áreas que se destinen a estacionamiento en niveles superiores si se considerarán para efectos del CUS, y
- V. El cumplimiento del CUS y su obtención está condicionado a no exceder los niveles o alturas máximas permitidas, indicadas en el Plan de Desarrollo Urbano vigente.

ARTÍCULO 50.- En predios de uso de suelo industrial y que sean colindantes a zonas habitacionales se deberá contar con una zona de amortiguamiento mínimo de 5 m-cinco metros con respecto a la zona habitacional colindante inmediata y libre de cualquier instalación de equipo a dicho predio.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DE LAS ALTURAS EN EDIFICACIONES, DE LOS ALINEAMIENTOS VIALES, Y LOS CRITERIOS PARA ESTACIONAMIENTO.

SECCIÓN PRIMERA.

DE LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 51.- Las alturas de las edificaciones se determinan tomando de referencia el nivel superior de banqueta en las aceras que colindan al predio en análisis.

- I. Las alturas se consideran en niveles; mismos que deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. El entrepiso no podrá ser menor de 2.50 m-dos punto cincuenta metros, medidos del nivel superior de piso terminado al nivel inferior de losa, y
 - b. El entrepiso tendrá una altura máxima de 3.50 m-tres punto cincuenta metros, medidos del nivel superior de piso terminado al nivel inferior de losa; en el caso que el proyecto determine alturas superiores, se revisará la contabilidad de niveles en función de la altura en metros.
- II. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.

Página 38 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ARTÍCULO 52.- De acuerdo al Plan, las alturas de las edificaciones se determinan por la clasificación de la estructura vial y establecen la cantidad máxima de niveles con base en el siguiente listado:

- I. En las zonas de conservación hasta 2-dos niveles;
- II. En calles locales de fraccionamientos habitacionales hasta 3-tres niveles;
- III. En las vialidades subcolectoras interiores hasta 6 m-seis metros;
- IV. En calles locales de fraccionamientos industriales hasta 21 m-veintiún metros;
- V. En vialidades subcolectoras al interior de fraccionamientos industriales hasta 25 m-veinticinco metros;
- VI. En vialidades colectoras y arteriales de fraccionamientos industriales hasta 35 m-treinta y cinco metros;
- VII. En vialidades principales, carreteras, autopistas y libramientos hasta 12 m-doce metros, y;
- VIII. En vialidades principales, carretera, autopista, libramientos o fraccionamientos industriales hasta 40 m-cuarenta metros.

Para los predios cuyas dimensiones de colindancias excedan los 100 m-cien metros, o en su caso cuenten con frente a más de una vialidad, se determinarán diferentes alturas aplicables a cada uno de los frentes.

Los predios que sean susceptibles de un fraccionamiento, lotificación, subdivisión, o reparcelación, se definirán sus alturas posibles con base en la estructura vial que resulte de la propuesta del proyecto urbanístico.

Se deberá tomar en cuenta la densidad asignada al predio, teniendo esta prioridad por sobre el cálculo de alturas, sin que esto contravenga las disposiciones de la normativa de orden superior, y con la condición del acceso a vías públicas.

Se podrán excepcionar a esta norma los lotes pertenecientes a fraccionamientos habitacionales autorizados que presenten pendientes mayores al 20%-veinte por ciento, siempre y cuando no exceda el 20%-veinte por ciento de la altura máxima permitida, procurando adecuar el proyecto a la topografía natural del terreno.

Página 39 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





SECCIÓN SEGUNDA.

DE LOS ALINEAMIENTOS VIALES.

ARTÍCULO 53.- Los alineamientos viales que se requieran, al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, se determinarán mediante dictamen de la Secretaría, debiendo tomar en cuenta en el Plan, el “Plano de Infraestructura vial”, así como los antecedentes, normas, directrices, manuales y demás disposiciones aplicables en materia vial; este tendrá una vigencia de 1-un año desde la fecha de su emisión. El alineamiento previamente autorizado a este Reglamento conservará su validez y vigencia que se le haya dictaminado en su momento.

SECCIÓN TERCERA.

DE LOS CRITERIOS PARA ESTACIONAMIENTO.

ARTÍCULO 54.- Para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble, suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, por lo que se debe de cumplir con las normas de estacionamiento indicadas que son:

- I. Habitacional Unifamiliar: 1-un cajón cada 100 m2-cien metros cuadrados, de construcción, viviendas menores de 100 m2-cien metros cuadrados deberán contar con 1-un cajón de estacionamiento mínimo;
- II. Habitacional Multifamiliar: 1-un cajón por unidad de vivienda y 1-uno por cada 150 m2-ciento cincuenta metros cuadrados de construcción de áreas comunes;
- III. Bodegas, almacenes y tienda de materiales: 1-un cajón cada 100 m2-cien metros cuadrados de construcción;
- IV. Comercial, productos básicos y servicios: 1-un cajón cada 30 m2-treinta metros cuadrados de construcción;
- V. Servicios de alojamiento: 1-un cajón cada 2-dos habitaciones, 1-uno por cada 150 m2-ciento cincuenta metros cuadrados de construcción de amenidades o áreas comunes, y
- VI. Industrial: 1-un cajón cada 200 m2-doscientos metros cuadrados de construcción.

Para el uso de suelo comercial, la Secretaría determinará entre las fracciones III y IV de acuerdo al giro del establecimiento.

El propietario, poseedor o arrendador del inmueble que pretenda dar un uso de edificación de estacionamiento efectuando cobro, tarifa, pensión o donativo, deberá solicitar la autorización oportunamente por escrito dirigido a la autoridad competente, y una vez resuelta favorablemente su solicitud, se tramitarán las licencias correspondientes en el Municipio, según sea el caso.

Página 40 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ARTÍCULO 55.- Las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el presente Reglamento, además de no contravenir lo estipulado en la Ley, el Plan, el presente Reglamento u otros ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 56.- En las zonas industriales, las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas del CUS; quedando la obligación de respetar el COS y el CAAV en el desplante del edificio a nivel de la calle.

ARTÍCULO 57.- El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá:

- I. Ser resuelto al interior del predio:
- II. Resolver maniobras de acceso y salida dentro del predio, y
- III. Así como todas las demás maniobras, esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial.

En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos suficientes al interior del predio.

ARTÍCULO 58.- El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos.

Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y un a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6 m-seis metros;

Para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5 m-cinco metros;

Para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4 m-cuatro metros.

El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6 m-seis metros, tal como se observa en el cuadro o gráfica.

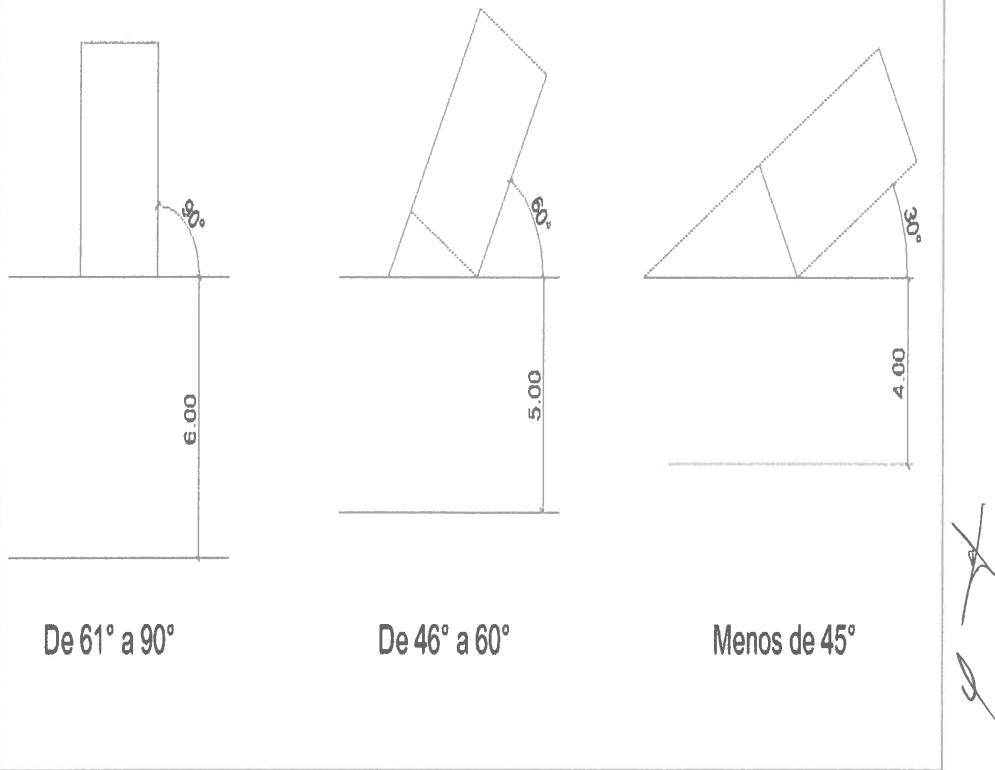
Cuando se trate de regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional.

Página 41 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492



ANCHO DE CARRIL DE CIRCULACIÓN EN UN SOLO SENTIDO



Página 42 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ARTÍCULO 59.- En las Zonas de Conservación, cuando no se pueda cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro de la edificación, se podrá cumplir hasta el 50%-cincuenta por ciento del requerimiento en otros predios, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- I. Que la distancia que exista entre los predios sea menor a 150 m-ciento cincuenta metros;
- II. Que no sea necesario cruzar vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía con base en el Plan, y
- III. Que los propietarios de dichas edificaciones comprueben su título de propiedad con gravamen de estacionamiento, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, o en su caso presenten el contrato de arrendamiento notariado por un período mínimo de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere en las actividades propias del uso.

Se deberán colocar letreros en las edificaciones señalando la ubicación del estacionamiento, así como en los predios utilizados como estacionamientos señalando la edificación a la que dan servicio.

ARTÍCULO 60.- Los cajones de estacionamiento para los vehículos de tipo ligeros en batería, medirán cada uno cuando menos 5 m-cinco metros de largo por 2.70 m-dos punto setenta metros, de ancho.

Los cajones de estacionamiento para los vehículos compactos deberán medir cuando menos 5 m-cinco metros de largo por 2.50 m-dos punto cincuenta metros de ancho, mismos que no podrán exceder más del 15%-quince por ciento del total de cajones requeridos.

El estacionamiento de automóviles en cordón deberá medir 2.50 m-dos punto cincuenta metros de ancho por 6 m-seis metros de largo.

No se podrá considerar estacionamiento si se encuentran en vía pública.

El estacionamiento en batería, que podrá ser con inclinación de 30°-treinta a 60°-sesenta grados dependiendo del diseño y el espacio requerido se agregará al derecho de vía, de acuerdo a lo indicado en el artículo 57 de este Reglamento.

Esto con la finalidad de que no interfiera con los carriles de circulación establecidos.

Página 43 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ADMON 2024-2027



ARTÍCULO 61.- Al determinar el requerimiento total de cajones de estacionamiento, se deberán destinar espacios para uso exclusivo de personas con discapacidad, tal como lo señalan todos los ordenamientos legales aplicables a la materia.

Además, el requerimiento total de cajones deberá apegarse a lo estipulado en el artículo 98, 99 y 100 del presente Reglamento.

Los estacionamientos en comercio deberán contar la señalética tanto horizontal como vertical adecuada y acorde con las normas técnicas aplicables en la materia, para la facilitación de la circulación en el área de estacionamiento; este requerimiento deberá ser evaluado por la Secretaría según sea el caso.

ARTÍCULO 62.- Para áreas destinadas a maniobras en muelles de carga y descarga de mercancías en centros comerciales, bodegas o similares, los cajones que tenga un ángulo de 90°-noventa grados respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de 18 m-dieciocho metros y un ancho mínimo de 3.50 m-tres punto cincuenta metros.

Cuando se trate de ángulos distintos al de 90°-noventa grados, las dimensiones serán determinadas por la Secretaría, con apego a las normas técnicas aplicables de ingeniería vial.

El área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.

ARTÍCULO 63.- En el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos tipo tráiler, de como máximo de 3.50-tres punto y cincuenta toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6 m-seis metros y un ancho mínimo de 3 m-tres metros.

En caso de que las maniobras de carga y descarga afecten la movilidad de la zona, amenacen la seguridad o la salud y la integridad de las personas la Secretaría tendrá la facultad de requerir un largo mínimo de 18 m-dieciocho metros y un ancho mínimo de 3 m-tres metros.

ARTÍCULO 64.- En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a la vía pública con sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima del 15%-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6%-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60 m-tres punto sesenta metros.

Si utiliza dicha pendiente máxima, deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad con base en las normas técnicas aplicables por la Secretaría.

Página 44 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





Así mismo se deberá diseñar e implementar un cruce peatonal antes de comenzar la pendiente para el tránsito de los peatones con apego a las normas técnicas aplicables en materia de movilidad.

ARTÍCULO 65.- Cuando el área destinada a estacionamiento esté en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles, se permitirá rampas hasta con un 6%-seis por ciento de pendiente.

Además, deberán contar la señalética tanto horizontal como vertical adecuada y acorde con las normas técnicas aplicables en la materia para la facilitación de la circulación en el área de estacionamiento.

ARTÍCULO 66.- Los predios que tengan destino del suelo educativo deberán disponer o habilitar dentro del predio, respetando el alineamiento vial previsto, una bahía vehicular de ascenso y descenso, así como un carril de almacenamiento vehicular.

La longitud de la bahía y del almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del estudio de movilidad correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante un dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

ARTÍCULO 67.- Los destinos de suelo de lavado de autos (car-wash) y restaurantes que cuenten con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública.

Se determinará la dimensión de dicho espacio mediante un análisis técnico vial incluido dentro del estudio de movilidad correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante un dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso en función de la demanda del local en cuestión.

ARTÍCULO 68.- Los destinos de suelo comercial que cuenten con acceso vehicular a sus predios deberán respetar y priorizar la seguridad del peatón a través de lineamientos y las normas técnicas aplicables en materia de movilidad que faciliten la circulación del peatón en el área de estacionamiento, dicho requerimiento será evaluado por la Secretaría según sea el caso.

ARTÍCULO 69.- Los restaurantes que cuenten con el servicio de comida para llevar deberán contar con el diseño adecuado dentro de su predio para estacionar su flota de vehículos de servicio, con apego a lo estipulado en el presente Reglamento y demás normas técnicas aplicables en la materia, dicho diseño será evaluado por la Secretaría, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.

Página 45 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492





ABASOLO NL
ADMÓN 2024-2027



ARTÍCULO 70.- El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3 m-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida).

Cuando sea utilizado en doble sentido de circulación (entrada y salida), el ancho mínimo será de 6 m-seis metros.

ARTÍCULO 71.- La anchura mínima libre de las rampas en rectas deberá ser de 3 m-tres metros, además deberán incluir el material antiderrapante necesario con base a las normas técnicas aplicables recomendadas por la Secretaría.

Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado.

ARTÍCULO 72.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 m-siete punto cincuenta metros, al eje y una anchura mínima libre de 3.50 m-tres punto cincuenta metros.

ARTÍCULO 73.- En la zona de estacionamientos que no se encuentre al aire libre se deberá incluir un señalamiento visible elaborado con material reflejante donde se establezca la altura de los entre pisos.

ARTÍCULO 74.- La altura libre de los estacionamientos deberá ser mínimo para el primer piso de 2.65 m-dos punto sesenta y cinco metros y en todos los demás pisos de 2.20 m-dos veinte metros.

ARTÍCULO 75.- Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.

ARTÍCULO 76.- Los predios que se ubiquen en la esquina deben tener la entrada y salida para vehículos sobre la vialidad de mayor jerarquía con base en el Plan y quedar lo más alejado posible de la esquina.

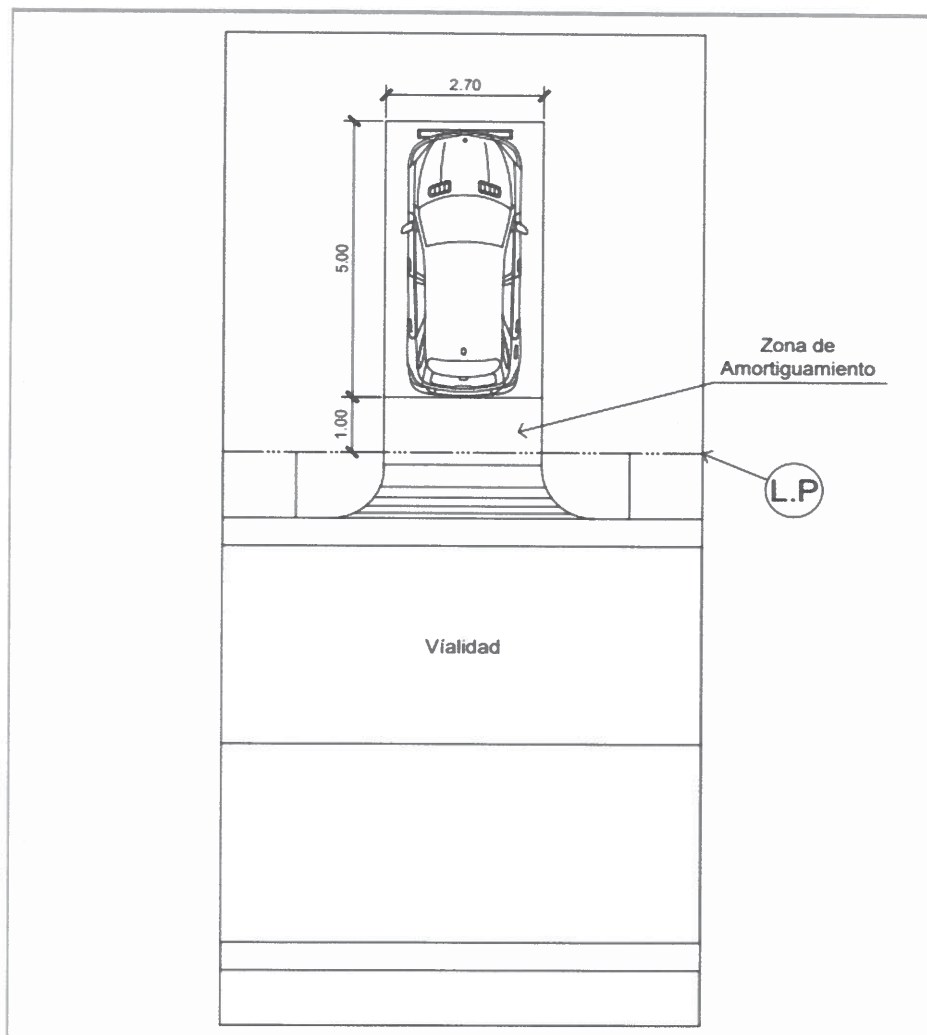
La entrada debe estar antes de las salidas, según sea el sentido de la calle.

ARTÍCULO 77.- Los cajones de estacionamiento orientados hacia vialidad de clasificación local y secundaria con base al Plan y la Ley, deberán cumplir con las dimensiones establecidas en este Reglamento y adicionalmente contar con un 1m-un metro de zona de amortiguamiento de seguridad peatonal.

Página 46 de 142

Presidencia Municipal, Juárez # 115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 – 8182360492







TÍTULO QUINTO.

POLÍTICAS PÚBLICAS DE DENSIFICACIÓN ESTRATÉGICAS.

CAPÍTULO PRIMERO.

POLÍTICA PÚBLICA DE DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE (DOT).

ARTÍCULO 78.- Se define como Zona DOT a las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 m-quinientos metros, en ambos lados al eje de la vía donde se pueda ofrecer algún servicio de sistema de transporte estructurado como Metro, Transmetro y Ecovia; o a 800 m-ochocientos metros de alguna estación del Metro dentro del Municipio.

ARTÍCULO 79.- Quienes pretendan obtener los beneficios de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

- I. Ubicarse dentro de la zona DOT;
- II. Superficie de terreno igual o mayor a 1,000 m2-mil metros cuadrados;
- III. Asegurar la infraestructura y el equipamiento necesario de la zona;
- IV. Que el proyecto no amenace la seguridad, no afecte la salud y la integridad de las personas, que no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad y que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio;
- V. Obtener la factibilidad de agua potable y drenaje sanitario, expedida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D;
- VI. Obtener la factibilidad de prestación del servicio de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de Electricidad;
- VII. Promover y participar de los procesos de regeneración urbana del entorno inmediato al proyecto;
- VIII. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50%-cincuenta por ciento de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al (CAAV) al frente del predio, y
- IX. Cuando una porción del predio quede fuera de la franja de los 500 m2-quinientos u 800 m2-ochocientos metros según sea caso, esta adquirirá los beneficios de la zona DOT, siempre y cuando corresponda al polígono primigenio y no sea el resultado de una fusión, lotificación o relotificación efectuada posteriormente.

Página 48 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





Los predios que cuenten una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

Solo se podrán obtener los beneficios de la zona DOT cuando el proyecto de transporte público estructurado se encuentre en operación.

ARTÍCULO 80.- En los predios que cumplan con lo estipulado en el artículo anterior, se obtendrán los siguientes beneficios:

- I. Densidad bruta libre;
- II. Altura en edificaciones libre;
- III. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) libre;
- IV. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) libre;
- V. Coeficiente de Absorción y Área Verde condicionado al 10%-diez por ciento de la superficie del predio;
- VI. Disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%-cincuenta por ciento de lo señalado en el presente Reglamento, y
- VII. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el presente Reglamento.

Los inmuebles declarados o registrados como de Conservación Histórica no podrán obtener los beneficios otorgados por el DOT.

En las zonas determinadas como de Conservación en el Plan Vigente, no se podrán obtener los beneficios otorgados por la zona DOT.

La densidad libre que se establece en este artículo no otorga al propietario o poseedor el derecho a construir o desarrollar un número ilimitado de viviendas.

El número de viviendas que en su caso se autorice deberá ser acorde con las limitaciones o condiciones que se establezcan tanto en la factibilidad de agua potable y drenaje sanitario, expedida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., así como también, en la factibilidad de prestación del servicio de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de Electricidad.

Página 49 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 81.- En este apartado se enlistan los requerimientos y características que se deberán implementar, regular y mejorar para promover y garantizar que el corredor donde se ubique el predio sea factible de obtener los beneficios DOT:

I. Se deberán implementar:

- a) Cruces seguros;
 1. Estos deberán asegurar el libre tránsito peatonal seguro y accesible; Se implementarán en las esquinas de calles o avenidas, si se requiere se instalarán a mediación de calle;
 2. Deberán contar con todos los elementos geométricos necesarios para su función, tales como: área de aproximación, elementos de protección, franjas de advertencia táctil, rampas peatonales, cebra peatonal;
 3. Se generarán rampas peatonales con porcentaje de 4%-cuatro por ciento ideal y 6%-seis por ciento como máximo;
 4. Los radios de giro en esquinas serán de 6 m-seis metros, con la finalidad de reducir los anchos de giro de los vehículos y por tanto sus velocidades, mientras que las esquinas inhabilitadas al giro por el sentido de la calle podrán realizarse con radios de 3 m-tres metros;
 5. Se implementarán orejas en las esquinas con el objetivo de reducir la distancia del cruce peatonal en la superficie de rodamiento vial.
- b) Ampliación de aceras:
 1. Las aceras existentes deberán ampliarse o modificarse, si es el caso, con el fin de privilegiar el espacio para la circulación peatonal;
 2. En aceras nuevas y existentes se debe considerar, una franja de circulación peatonal de 2.50 m-dos punto cincuenta metros como mínimo, 3.50 m-tres punto cincuenta metros deseables, una franja de servicio donde se ubicará el equipamiento y el área verde de 0.50 m-punto cincuenta metros como mínimo y la franja de accesos dentro de límite de propiedad;
 3. Espacios públicos de descanso;
 4. Las aceras deberán contar con características orientadas a la accesibilidad, textura antiderrapante, promover la permeabilidad, resistentes al desgaste, fácil limpieza, tira táctil en cruces, andadores y descansos;
 5. Altura máxima de .16 cm-dieciséis centímetros respecto al arroyo vial;
 6. Cordón de banqueta adecuado.

Página 50 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- c) Accesibilidad:
 - 1. Los corredores deberán cumplir con los lineamientos según las normativas correspondientes a accesibilidad universal, vialidad y tránsito.
- d) Mobiliario urbano:
 - 1. Se implementarán bolardos que se colocarán a cada 1.50 m-uno punto cincuenta metros a paño;
 - 2. Los bolardos deberán tener una altura entre 0.90 m-cero punto nueve metros y 1.20 m-uno punto veinte metros,
 - 3. Se implementarán bancas;
 - 4. Deberán implementarse luminarias con doble altura, orientadas al arroyo vial y a la circulación peatonal;
 - 5. Se deberán implementar bici-estacionamientos;
 - 6. Se deberá implementar señalética vertical y horizontal;
 - 7. Las aceras deberán contar con mobiliario como macetas, jardineras y basureros, estos últimos deberán colocarse como mínimo a cada 40 m-cuarenta metros.
- e) Espacios de espera o pabellones en parabus:
 - 1. Que garanticen el adecuado y seguro ascenso y descenso del transporte público;
 - 2. Que incluyan dentro de su diseño bahías para el resguardo temporal de los vehículos de transporte público y la correcta señalización del uso exclusivo para tal fin.
- f) Arborización:
 - 1. Se implementarán árboles típicos de la región de gran entalle: Ø 8" pulgadas y pequeños de Ø 4" pulgadas para generar sensación de diversidad;
 - 2. La separación entre árboles de pequeño entalle será de 6 m-seis metros y cuando se presente uno de gran tamaño o dos, será de 10 m-diez metros;
 - 3. Se colocarán 2-dos árboles de gran entalle en los cruces seguros para el resguardo de peatones mientras esperan cruzar, y
- g) Ciclovías:
 - 1. Se implementará con base en el estudio técnico y diseño geométrico correspondiente, el ciclocarril o ciclovía confinada de uso exclusivo a lo largo de las vías que otorgan los multicitados beneficios DOT;

Página 51 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





2. De no ser viable su inmediata implementación se considerará la integración de los ciclocarriles y ciclovías en los proyectos de mejora inmediata a los predios, con el fin que los espacios o secciones queden debidamente reservados y que el resto de la intervención los considere en el emplazamiento de los elementos complementarios.

II. Se deberán regular:

- a) La eliminación de rampas vehiculares que obstaculicen la circulación peatonal;
- b) Las barreras, cambios de nivel y obstrucciones en la vía pública;
- c) Los estacionamientos en vía pública; y
- d) El ascenso y descenso del transporte público.

III. Se deberá mejorar:

- a) El alumbrado público de escala humana, es decir de doble propósito: orientado a la vía y también orientado a la franja peatonal de las banquetas y aceras.

De no cumplir y garantizar la presencia de estas características los beneficios DOT, no serán aplicables.

TÍTULO SEXTO.

DE LOS CRITERIOS AL DISEÑO DE VIALIDAD, ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y DE LOS ESTUDIOS DE MOVILIDAD E IMPACTO AMBIENTAL.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD.

ARTÍCULO 82.- En todo nuevo fraccionamiento o edificación que se pretenda desarrollar en terrenos no urbanizados o previstos para crecimiento urbano deberá respetar la continuidad de las vialidades existentes en su colindancia, así como los derechos de paso que se requiera por cuestiones de infraestructura, según lo establezcan la Ley, el Plan y el presente Reglamento.

La continuidad de las vialidades deberá mantener las características geométricas de las vialidades existentes o planeadas, en cuanto a su sección transversal, 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 obligatorio.

Página 52 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 83.- Al realizar la ampliación o prolongación de cualquier vialidad colindante a su predio, que se encuentre contemplada en el Plan o se deba realizar por causa de utilidad pública, el desarrollador deberá llevar a cabo a su costo la reubicación de postes, árboles, mobiliario urbano o cualquier elemento que se requiera. En caso de no ser posible la reubicación del arbolado afectado con las obras, se deberán reponer por arbolado nativo de la región, de acuerdo al dictamen de reposición emitido por parte de la Secretaría.

ARTÍCULO 84.- Cuando se desarrolle algún fraccionamiento o conjunto habitacional, comercial o de servicios, y demás previstos en la Ley y en el presente Reglamento, las secciones viales mínimas de las calles o vías públicas, deberán ajustarse a lo dispuesto por la Ley, el Plan, el presente Reglamento u ordenamientos jurídicos antes mencionados, según el tipo de fraccionamiento que se trate.

ARTÍCULO 85.- La sección mínima de las vías públicas previstas en el Plan, de acuerdo a la estructura vial o jerarquía de cada una de ellas, deberá ajustarse a lo indicado por la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 86.- Los pavimentos de las vialidades, deberán ser fabricados conforme a lo dispuesto por la Ley, y según lo señalado por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, además de contar con el visto bueno de la Secretaría para su validación.

ARTÍCULO 87.- Las áreas de circulación vehicular privadas o que no tengan continuidad vial, en los desarrollos bajo régimen de condominio horizontal o de acceso controlado, tendrán una sección vial mínima de 13 m-trece metros, con banquetas o pasos para peatones de cuando menos 2.50 m-dos punto cincuenta metros de anchura en ambos lados. Este tipo de vías no podrán tener continuidad hacia las áreas o predios colindantes y se deberán respetar las mismas normas relativas a las pendientes longitudinales y transversales de las vías públicas.

ARTÍCULO 88.- En los desarrollos habitacionales, las casetas de control de acceso, deberán ubicarse al interior del fraccionamiento, de tal manera que se albergue mínimo 2-dos vehículos al límite frontal del acceso, y separado mínimo 2-dos vehículos de cualquier vivienda ubicada sobre la vialidad de acceso, dichas distancias podrán incrementarse de acuerdo al estudio de movilidad presentado por el desarrollador.

Así mismo en los fraccionamientos, parques 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 o de carga, (incluyendo remolques) o a una distancia de 60 m-sesenta metros de longitud al límite frontal del acceso, el cual podrá incrementarse de acuerdo al estudio de movilidad presentado por el desarrollador.

Página 53 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMÓN 2024-2027



ARTÍCULO 89.- En el trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, se deberán respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a .25 cm-veinticinco centímetros de diámetro, a una altura de 1.20 m-uno punto veinte metros.

Los árboles con estas características podrán quedar en la orilla de las banquetas.

Cuando no sea posible respetarlos o tengan algún problema fitosanitario grave, podrán reponerse con especies nativas, de acuerdo al dictamen emitido por parte de la Secretaría.

ARTÍCULO 90.- Al desarrollar cualquier fraccionamiento o conjunto habitacional, se deberán habilitar banquetas a ambos lados de las vialidades, incluyendo aquellas que tengan colindancia con áreas municipales, arroyos, parques y jardines u otros, conforme a lo establecido en la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León y demás normas técnicas aplicables en la materia de movilidad.

ARTÍCULO 91.- Cuando se desarrolle algún fraccionamiento o conjunto habitacional, las banquetas se deberán reforestar con árboles nativos con variedad de especies, no de una sola, con la finalidad de otorgar diversidad y fruto al ecosistema, con las características que les sean señaladas en la resolución o dictamen correspondiente emitido por la Secretaría, a razón de un ejemplar por cada lote unifamiliar, dejando siempre un espacio libre para circulación de 1.50 m-uno punto cincuenta metros.

Cuando el uso sea distinto del habitacional unifamiliar, se deberán habilitar con 1-un árbol por cada 2-dos cajones de estacionamiento en batería y 1-un árbol por cada 4-cuatro cajones de estacionamiento en hilera doble, protegiéndose con cajetes.

Las dimensiones mínimas de los cajetes serán de .80 cm-ochenta centímetros por lado.

ARTÍCULO 92.- En las esquinas formadas por el cruce de calles, se deberán dejar ochavos y curvaturas adecuadas para las maniobras de vueltas.

Las dimensiones mínimas para los ochavos deberán ser de 3 m-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 m-tres metros.

Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecruzan.

En las áreas industriales se requerirán ochavos de 4 m-cuatro metros por 4 m-cuatro metros como mínimo.

Página 54 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 93.- Queda prohibido el acceso vehicular a los predios o a las propiedades, a través de los ochavos resultantes de la intersección de dos o más vialidades.

ARTÍCULO 94.- En las vías públicas las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de ruta, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como postes, señales de tránsito, mobiliario urbano, rampas de acceso, escaleras, jardines, transformadores, anuncios denominativos, teléfonos públicos, entre otros.

Así mismo estas aceras deberán contar con elementos de accesibilidad universal, tales como rampas, guía táctil, protección con bolardos, además de cumplir con las normas técnicas aplicables, este requerimiento será evaluado por la Secretaría según sea el caso.

Página 55 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



ARTÍCULO 95.- La pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15%-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20%-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40 m-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle menores de 60 m-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15%-quince por ciento.

ARTÍCULO 96.- Las vialidades deberán tener una pendiente transversal (bombeo) mínima del 2%-dos por ciento que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias, se deberán diseñar y ejecutar considerando periodos de retornado 50-cincuenta años (Tr) o lo establecido por la Secretaría.

ARTÍCULO 97.- Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidades deberán ser estabilizados para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos. El propietario o responsable de la obra deberá presentar el sistema de estabilización diseñado por un perito en la materia o empresa especializada para su autorización.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO PARA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

ARTÍCULO 98.- Toda edificación de uso público, tanto nueva como remodelación o ampliación de una existente, deberá contar con instalaciones inclusivas.

Este requerimiento será evaluado por la Secretaría según sea el caso, con base a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 99.- Se deberá asignar cuando menos 1-un cajón de estacionamiento preferencial por cada 25-veinticinco cajones requeridos, y en el supuesto de rangos menores a partir de un total de 10-diez, hasta 24-veinticuatro se considerará un cajón para uso exclusivo de personas discapacitadas.

Estos cajones de estacionamiento deberán de estar claramente identificados y ubicados lo más próximo que sea posible a la entrada principal de la edificación, contando con rampas de 1.20 m-uno punto veinte metros, de ancho con una pendiente no mayor al 6%-seis por ciento además deberán cumplir con los lineamientos establecidos por las normas oficiales vigentes en temas de discapacidad, tales como materiales y señalética.

Dichos cajones deberán tener una anchura de 3.50 m-tres punto cincuenta metros, por una longitud de 5 m-cinco metros como mínimo.

Página 56 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 100.- En las edificaciones y espacios exteriores de uso público, las áreas de circulación horizontal y vertical, así como las instalaciones de uso común, deberán cumplir lo estipulado en el presente Reglamento y conforme a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León.

CAPÍTULO TERCERO.

DE LOS ESTUDIOS DE MOVILIDAD.

ARTÍCULO 101.- Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado, se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antecitados.

Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcción o de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente con la solicitud correspondiente el estudio de movilidad.

El estudio de movilidad tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que, en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad y deberá ser elaborado por arquitectos o ingenieros civiles con especialidad en movilidad y transporte.

ARTÍCULO 102.- Contenido mínimo para el estudio de movilidad, es la base para definir los requerimientos de diseño de las vías públicas para la movilidad dentro del lote o predio, y también para establecer las demandas que se incorporarán a la red vial, ciclista y peatonal, así como al sistema de transporte público.

El estudio deberá de realizarse dentro de una franja perimetral de cuando menos 1-un kilómetro, medido a partir de los límites del predio e incluirá como mínimo:

1. Análisis de los usos de suelo y densidades:
 - a) Actuales, y
 - b) Establecidas en los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes;

Página 57 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





2. Inventario de infraestructura vial, ciclista y peatonal existente para determinar las características geométricas, condiciones generales y capacidades de las mismas;
3. Aforos vehiculares, ciclistas y peatonales, adecuado para determinar las horas de máxima demanda;
4. Inventario o lista de los servicios de transporte público:
 - a) Actuales, y
 - b) Establecidas en los programas de movilidad correspondientes;
5. Elaboración de modelo de transporte:
 - a) Generación de viajes, elaborando una matriz origen-destino;
 - b) Distribución de viajes, de acuerdo a la matriz origen-destino;
 - c) Segmentación modal, de acuerdo a supuestos sustentados, y
 - d) Asignación de recorrido, de acuerdo a los análisis previos;
6. Determinación de niveles de servicio (antes y después), de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales):
 - a) Intersecciones del desarrollo o inmueble con la red vial existente, y
 - b) Tramos libres;
7. Dimensionamiento y diseño geométrico (secciones transversales) y proyecto de señalamiento de vialidades e intersecciones internas del predio, de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales), considerando la seguridad los diferentes usuarios de la vialidad;
8. Diseño de intersecciones propuestas con la red vial existente, de acuerdo a los resultados del modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales), y
9. Propuesta preliminar de rutas y paraderos para el transporte público, de acuerdo a los supuestos del modelo de transporte.

ARTÍCULO 103.- Los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular y que por su ubicación representen fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, y previo análisis de la Secretaría, deberán presentar para su autorización el correspondiente estudio de movilidad en el que se especificarán al otorgarse, la licencia de uso de suelo o de construcción respectiva.

En tales usos, todos los movimientos vehiculares deberán ser resueltos en el interior del predio, mediante vestíbulos para vehículos (motor lobby), de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública.

Página 58 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 104.- Se deberá presentar un estudio de movilidad, cuando se solicite una licencia de construcción, de uso de edificación, de uso de suelo, regularización o cambio de uso de suelo, para alguna de las siguientes edificaciones:

- I. Centros comerciales en los que los usos de edificación que se propongan, impliquen la obligación de asignar espacios para 30-treinta cajones de estacionamiento en adelante;
- II. Centros de espectáculos públicos, como estadios, plaza de toros, autódromos, autocinemas y otros similares;
- III. Escuelas preparatorias, escuelas de estudios superiores;
- IV. Escuelas privadas de cualquier nivel educativo;
- V. Jardines de niños y primarias que tengan previsto tener una capacidad de 60-sesenta alumnos en adelante;
- VI. Hospitales, centros médicos y similares;
- VII. Edificios de oficinas públicas o privadas que implique la obligación de asignar espacios para 24-veinticuatro cajones de estacionamiento en adelante;
- VIII. Gasolineras y unidades de carburación;
- IX. Salones para eventos, fiestas y similares que implique la obligación de asignar espacios para 30-treinta cajones de estacionamiento en adelante;
- X. Hoteles, que implique la obligación de asignar espacios para 30-treinta cajones de estacionamiento en adelante;
- XI. Nuevas edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, y
- XII. Otros usos que, a pesar de ubicarse en predios localizados en fraccionamientos autorizados, por su ubicación específica y uso puedan representar fuente de conflictos viales o movilidad en la zona.

ARTÍCULO 105.- El estudio de movilidad deberá contener, además de los datos generales de ubicación del predio e identificación del propietario o poseedor, lo siguiente:

- I. Elementos del contexto urbano:
 - a) Volúmenes de tráfico, que incluya el levantamiento de la información sobre volúmenes vehiculares, en días y horas representativas, así como en cruceros que se encuentren dentro de la zona de influencia del nuevo desarrollo;

Página 59 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



- b) Usos del suelo y usos de edificación actuales y futuros en el radio que determine la Secretaría teniendo como punto de partida el centro del predio;
 - c) Densidad de la población, y
 - 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.
- II. Pronósticos de movilidad:
- a) Establecimiento de los horizontes de estudio, cuando menos 5-cinco y 10-diez años;
 - b) Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos, y
 - c) Estimación del tránsito total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito de desarrollo para los horizontes previstos.
- III. Producción de viajes:
- a) Estimación del tránsito generado en función de los usos del suelo.
- IV. 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) Identificación de los impactos, necesidades y deficiencias del estado actual de la vialidad;
 - c) 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), y
 - d) Estimación de la relación entre la oferta y la demanda de transporte público en la zona.

Página 60 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





V. 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, y
- b) Revisión de los aspectos de seguridad vial, orientados a garantizar la seguridad peatonal y ciclista.

VI. Recomendaciones al predio o edificio:

- 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, y
- 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.

VII. Recomendación de señalamiento o adecuaciones exteriores:

- a) Formulación de acciones alternativas para la prevención 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 de Desarrollo Urbano y;
- c) Construcción e instalaciones de obras y señalamientos viales necesarios.

El estudio de movilidad deberá presentarse de manera digital y editable, en archivo (.sync), además de física, la cual tendrá que contener la firma autógrafa del perito responsable y los datos de su cédula profesional, y será elaborado por arquitectos o ingenieros civiles con especialidad en movilidad y transporte.

ARTÍCULO 106.- Conforme a lo indicado en el artículo 264 de la Ley, al tramitar la autorización de un proyecto de urbanización o fraccionamiento, en la etapa del proyecto urbanístico, se deberá presentar un estudio de movilidad del proyecto.

ARTÍCULO 107.- La Secretaría evaluará los estudios de movilidad que se presenten y, en su caso, dictará las medidas de mitigación que procedan, dentro de las licencias o autorizaciones, mismas que deberán ser cumplidas por los solicitantes.

Página 61 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





CAPÍTULO CUARTO.

DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.

ARTÍCULO 108.- Para la autorización de los proyectos de uso de suelo, uso de edificación o de construcción de obras con uso diferente del habitacional deberán obtener un dictamen emitido por la Secretaría, para lo cual se solicitarán lo siguiente:

- I. Formato correspondiente, llenado con tinta azul;
- II. Planos de ubicación indicando:
 - a) La ubicación del predio o predios, señalando en planta las edificaciones e instalaciones del proyecto existentes o futuras, mencionando el uso que se da a éstos por cada área señalada;
 - b) Maquinaria y equipos de producción, transformación o mantenimiento a utilizar;
 - c) Líneas, almacenes o depósitos de: combustibles, agua, materias primas, residuos, subproductos y desechos, drenaje sanitario y drenaje pluvial;
 - d) Compresores y equipos sujetos a presión;
 - e) Plantas de emergencia de generación de energía eléctrica;
 - f) Subestaciones eléctricas y transformadores;
 - g) Aparatos de aire acondicionado o ventilación;
 - h) Ductos o chimeneas;
 - i) La ubicación de extinguidores o del sistema de prevención de incendios que se aplicará;
 - j) Salida de emergencia y sistema contra riesgo;
 - k) Los lugares o almacenes de sustancias químicas, peligrosas o residuos peligrosos;
 - l) Localización de área para carga y descarga;
 - m) Conexión y tipo de sistema de drenaje sanitario y pluvial, y
 - n) Localización de área para depósito de residuos (contenedores, recipientes).
- III. Indicar el tipo de dispositivos a utilizar para minimizar los contaminantes sólidos, líquidos o gaseosos en las emisiones, así como una copia de las características y cualidades de estos dispositivos, en relación a las medidas de mitigación de contaminantes al ambiente;

Página 62 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- IV. El plano de levantamiento de arbolado existente en el predio indicando tamaño y especie señalando los árboles que se verán afectados por el proyecto como sigue:
- Derribar: con color rojo;
 - Trasplantar: con color amarillo, y
 - Conservar: con color verde.
- V. Propuesta de área verde e imagen, ubicando los árboles a plantar y la ubicación del anuncio que se pretenda instalar, cuya autorización es independiente;
- VI. Si maneja materiales peligrosos:
- Presentar Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León;
 - Presentar Estudio Preliminar de Riesgo, y
 - Plano indicando medidas de seguridad constructivas como: contenedores, respiradores, sistema contra incendio, entre otros. Este Artículo es aplicable a usos de suelo de Comercios y Servicios, Industria e Infraestructura, y
- VII. Presentar los antecedentes de aprobación de construcción y de desmonte, así como la copia del acuse de ingreso ante la Autoridad Estatal y Federal, en aquellos que aplique.

ARTÍCULO 109.- Los Estudios de impacto ambiental que deben de presentarse en la solicitud del proyecto de cualquier tipo de urbanización, construcción o edificación fuera de fraccionamientos autorizados, que presenten vegetación de matorral submontano y árboles, como requerimiento y cumplimiento de la Ley, mismos que deberán presentarse firmados por el perito.

TÍTULO SÉPTIMO.

DE LOS CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA, OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACION PARA EQUIPAMIENTO URBANO, EN LAS ÁREAS DE CESIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LOS CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

ARTÍCULO 110.- La infraestructura general se realizará en el espacio que integra la vía pública. Se buscará que los ramales principales se conduzcan por camellones o banquetas para evitar daños al pavimento por reparaciones.

Página 63 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





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 costo, informando dicha situación al organismo operador del servicio que hubiera sido dañado.

ARTÍCULO 111.- En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser subterránea.

Deberán utilizarse señalamientos 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, internet, gas natural, agua potable, así como voz y datos, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañías prestadoras de los servicios correspondientes.

En cuanto al servicio de internet, el fraccionador deberá preparar la infraestructura para alojar como mínimo 2-dos diferentes compañías de servicio, dejando listo para utilizar el servicio de al menos 1-una, al momento de la entrega de las viviendas.

Con respecto al Gas Natural, en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, deberá quedar instalada, y conectada a la red, sin excepción alguna, la infraestructura subterránea, al momento de la entrega de las viviendas.

Además, deberán cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Construcciones del municipio de Abasolo y demás normas técnicas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 112.- Los postes para instalaciones eléctricas, telefónicas, de alumbrado público, entre otros, deberán ubicarse sobre la banqueta alineados con el límite de los lotes, previendo un mínimo de 1.20 m-uno punto veinte metros de separación del límite de propiedad, sin obstruir los accesos a los predios.

ARTÍCULO 113.- En caso de existir cualquier derecho de paso para la introducción de infraestructura sobre lotes privados, 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 básicos.

ARTÍCULO 114.- Cuando para la realización de una red de líneas eléctricas se requiera la construcción de una subestación eléctrica o una planta generadora de energía, 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.

Página 64 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 115.- Se deberá presentar un estudio hidrológico e hidráulico, cuando se solicite una licencia de construcción, de uso de edificación, de uso de suelo, o cambio de uso de suelo para cualquier tipo de intervención en las zonas que presentan características o condiciones de riesgo hidrometeorológico, identificadas en el Plan, en el Atlas de Riesgos y demás estudios, planes y programas en materia de drenaje pluvial, así como para predios que se encuentren fuera del fraccionamiento autorizado, el cual deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

- I. Considerar un período de retorno (Tr) de 50-cincuenta años para diseño de obras hidráulicas, en caso de ser un cauce federal deberá considerarse un periodo de retorno (Tr) de 100-cien años;
- II. Entregar plano topográfico actualizado del predio, máximo 1-un año después de la fecha del levantamiento, presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada .50 cm-cincuenta centímetros en función de la superficie y lo accidentado del terreno;
- III. En caso de tratarse de un predio que se encuentra colindante a las riberas de ríos o arroyos, deberá presentar la delimitación de la Zona Federal de acuerdo a los lineamientos que marca la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) para la demarcación de cada arroyo;
- IV. Presentar en archivo electrónico la ubicación georeferenciada del predio en 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, tipo .dwg georeferenciado;
- V. Plano topográfico de referencia que abarque todas las cuencas hidrológicas aportadoras de agua, esto en caso de existir escurrimientos que salgan del predio;
- 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, y las características geométricas de la sección propuesta bajo las vialidades, en caso de ser superficial la solución al drenaje pluvial contará el direccionamiento de las pendientes de acuerdo al proyecto de rasantes;
- VII. Coeficiente de escurrimiento 0.90-punto noventa a 0.95-punto noventa y cinco en condiciones de urbanización o proyecto con los datos de la estación climatológica actualizada;
- VIII. Aplicar método de Racional Americano por la determinación del gasto aportado;

Página 65 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ABASOLO NL
ADMON 2024-2027



- IX. Incluir propuesta conceptual de solución pluvial;
- X. Presentar un plano de rasantes con detalle constructivo;
- XI. 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 y edificaciones;
 - e) Fotografías de las obras de infraestructura pluvial al interior del predio (ductos, canales, rejillas), así como en un radio de 200 m-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, y
 - h) Fotografías referentes a las pendientes o desnivel de la superficie del terreno.

Los anteriores requisitos se deberán presentar con las especificaciones y formatos electrónico señalados por la misma Secretaría tanto en formato papel, así como en archivos digitales necesarios donde se contenga la información requerida, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato DWG georreferenciado.

ARTÍCULO 116.- En los cauces de los ríos y arroyos, se deberá delimitar o demarcar el derecho pluvial mediante corridas hidráulicas simulando avenidas con gastos hidrológicos estimados con periodos de retorno (Tr) de 100-cien años, determinando los niveles máximos esperados, a fin de evitar zonas de riesgo para futuros asentamientos.

Cuando el resultado obtenido sea diferente a los requerimientos indicados por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), se tomará el que resulte mayor.

ARTÍCULO 117.- En las áreas de crecimiento urbano el interesado en desarrollar o fraccionar deberá construir la infraestructura pluvial que el desarrollo o fraccionamiento requiera. Se deberá limpiar y proteger los cauces de ríos, arroyos y demás escurrimientos naturales, efectuando el mantenimiento adecuado a la infraestructura existente, a costo del interesado en desarrollar o fraccionar en tantono se haga la entrega recepción de la infraestructura correspondiente.

Página 66 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 118.- 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; garantizando 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. Se deberá garantizar la calidad de la obra por el término de 3-tres años a partir de la fecha de autorización, en casos de construcciones con uso diferente al habitacional, y en caso que la Secretaría lo determine;
- III. Establecer estructuras 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;
- IV. Construcción o colocación de alcantarillas hidráulicas con variabilidad en su sección, en los puntos de intersección del escurrimiento con respecto a las vialidades;
- V. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas que tengan afectación directa al predio en estudio;
- VI. Las construcciones aledañas a los ríos o cauces principales, que estén por encima de la elevación del periodo de retorno de 100-cien años (T_r) del canal, arroyo o río, deberán contar con un estudio hidrológico, geotécnico 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;
- VII. 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, entre otros, respetando las Leyes y Reglamentos aplicables; y
- VIII. La ubicación de estructuras secundarias para captación superficial será de acuerdo a 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.

Además de lo anterior, se deberá cumplir con lo previsto por las normas técnicas aplicables que la Secretaría considere.

ARTÍCULO 119.- Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la implementación de normas para evitar incrementar las inundaciones, en donde se deberá aplicar lo siguiente:

- I. Limitación de usos de arroyos y torrentes regulados por obras de ingeniería; y

Página 67 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- II. 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 deberán ser aprobados por la Secretaría.

Además de cumplir con lo estipulado por las normas técnicas aplicables que la Secretaría considere.

ARTÍCULO 120.- Los programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial, serán implementados cuando se dificulte resolver la problemática con medidas estructurales, a través de la implementación de programas con políticas de regulación, de crecimiento y de mejoramiento, mediante lo siguiente:

- I. Recuperar riberas y taludes a través de la reubicación de asentamientos humanos irregulares;
- II. Identificar nuevas zonas de riesgo generadas por la invasión de riberas crecientes;
- III. Implementar programas que contemplen políticas de mejoramiento y recuperación de ductos dañados y azolvados;
- IV. Establecer programas con soluciones técnicas avanzadas respecto al drenaje tradicional, donde se incluya el control de deslaves y de erosión en taludes mediante reforestación y recuperación de vegetación existente;
- V. Generar entre los particulares conciencia y respeto de las cañadas y arroyos para evitar construcciones sobre los cauces de escurrimientos naturales mediante políticas normativas de mitigación y de ordenamiento para compensar el impacto pluvial, y
- VI. Apoyar mediante programas y estudios técnicos en la definición de normas que permitan lograr un manejo más eficiente del recurso pluvial en función de las características topográficas, geológicas y de urbanización de diferentes zonas del Municipio. Además de cumplir con lo estipulado por las normas técnicas aplicables que la Secretaría considere.

ARTÍCULO 121.- 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 y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa autorización de la Secretaría;

Página 68 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador;
- III. 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 pluvial para conducir el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio con capacidad suficiente;
- IV. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, cuando el subsuelo, tenga capacidad para recibir el agua pluvial según lo establecido en el estudio geofísico y geológico revisado por la Secretaría sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, será obligatorio que en cada edificación se capte el agua de lluvia en forma independiente hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio aprobados por dicha dependencia;
- V. 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 de pendientes, que afecten la circulación de vehículos, y
- VI. El diseño del sitio de captación se llevará a cabo de manera que no afecte a los peatones al cruzar las vialidades.

Además de lo anterior, se deberá cumplir con lo establecido por las normas técnicas aplicables que la Secretaría considere.

ARTÍCULO 122.- En los sistemas de drenaje pluvial, se permitirá la opción de drenaje pluvial superficial, como: 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. Este criterio deberá recibir el visto bueno por la autoridad competente dentro de la Secretaría.

ARTÍCULO 123.- Las obras mínimas de urbanización requeridas en las zonas urbanizables y en las zonas urbanizadas serán las que dispone la Ley.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DE LAS OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO EN LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINO.

ARTÍCULO 124.- Se entiende por equipamiento, al conjunto de edificios e instalaciones en los que se prestan los servicios para atender las necesidades básicas de la población, se trata de usos complementarios al habitacional. Estas instalaciones son centros de trabajo que generan una importante atracción y tienen un impacto significativo en la ciudad.

Página 69 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



En las áreas urbanas o urbanizadas, los suelos cedidos al municipio, destinados para la instalación de equipamiento urbano público, podrán ser utilizados para la construcción de cualquier tipo de equipamiento público que beneficie a la sociedad.

En áreas urbanizables o de crecimiento, los suelos cedidos a los municipios destinados para la instalación de equipamiento urbano público, podrán ser utilizados para la construcción de cualquier tipo de equipamiento público que beneficie a la sociedad. En las áreas de cesión municipal se deberá contar obligatoriamente con un sistema de riego que cumpla con lo estipulado en el presente Reglamento y demás normas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 125.- El valor por metro cuadrado de los pagos de aportación o cesiones del 7%-siete por ciento será lo indicado por la Tesorería General del Estado, en caso de que el municipio determine que el valor no se encuentra actualizado este podrá realizar un avalúo comercial actual para calcular el nuevo valor del mismo.

TÍTULO OCTAVO.

DE LOS CRITERIOS DE IMAGEN URBANA, DEL CONTROL DE EROSIÓN Y CORTES DEL SUELO, DE LAS ÁREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES, DESCARGAS PLUVIALES Y ZONAS DE RIESGO.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LOS CRITERIOS DE IMAGEN URBANA.

ARTÍCULO 126.- Las antenas de comunicación que se autoricen en el municipio deberán ubicarse en zonas previstas para ello, de acuerdo a la autoridad competente cumpliendo con las siguientes condiciones:

- I. Que la ubicación no afecte estructuralmente las edificaciones colindantes o las mismas, en caso de montarse sobre construcciones existentes; para estos casos deberá adjuntarse una carta responsiva o memoria de cálculo estructural según lo determine la Secretaría;
- II. Que su altura esté plenamente justificada con estudios técnicos;
- III. Que cumpla con los requisitos de seguridad que señala este Reglamento y demás disposiciones de carácter general aplicables;
- IV. Que los colores a utilizar sean neutros: gris, ocre, entre otros;
- V. Que la luz sea fija y no sea de tipo estroboscópica;
- VI. Que se integren en lo posible a la imagen urbana, pudiendo usar antenas que tengan otro uso como luminarias, torres de observación, que simulan árboles, entre otras opciones;

Página 70 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





VII. Que el proyecto no afecte la movilidad de la zona;

VIII. Seguro de Responsabilidad Civil vigente, y

IX. Visto bueno de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Los requerimientos antes mencionados también serán solicitados para predios rústicos.

ARTÍCULO 127.- Para la instalación de puentes peatonales se deberá contar con el estudio técnico que justifique su ubicación y el dictamen técnico emitido por la Secretaría.

ARTÍCULO 128.- En el desplante de puentes peatonales o la colocación de cobertizos, postería, infraestructura, mobiliario urbano u otros, sobre banquetas no se deberá interferir con la circulación peatonal, debiendo cumplir para ello con lo indicado en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León y la Norma Técnica Estatal para la Construcción y Protección de Aceras para el Estado de Nuevo León.

Se procurará que estos elementos armonicen y se integren a la imagen urbana de la zona donde se encuentren. Lo anterior quedará sujeto al visto bueno por parte de la Secretaría.

ARTÍCULO 129.- Los propietarios o poseedores de predios baldíos ubicados dentro del perímetro del área urbana de este Municipio, deberán solicitar el permiso correspondiente ante la Secretaría con la finalidad de mantenerlos en las siguientes condiciones:

- I. Limpios y deshierbados, las veces que sean necesarias y como mínimo 2-dos veces al año, debiendo realizarlas de manera manual preferentemente durante los meses de marzo y septiembre o cuando la altura de la hierba rebase .30 cm-treinta centímetros, esto aplica solamente para predios menores a 1,000 m2-mil metros cuadrados y que no presenten vegetación arbustiva, y
- II. En los predios con una dimensión mayor a 1,000 m2-mil metros cuadrados o que presenten vegetación arbustiva, no se considerará limpieza sino desmonte y tala, y para su aprobación deberá de presentar el proyecto correspondiente.

La Secretaría, en uso de las atribuciones de inspección y vigilancia, realizará inspecciones a los predios a fin de constatar que se dé cumplimiento a dicha obligación, la cual será exigible una vez que transcurran dichos meses.

Para la limpieza del predio, se tomarán en cuenta las disposiciones aplicables en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y lo dispuesto por la Dirección de Ecología del Municipio de Abasolo, Nuevo León, a fin de evitar la erosión del suelo.

Página 71 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





CAPÍTULO SEGUNDO.

DEL CONTROL DE EROSIÓN Y CORTES DE SUELO.

ARTÍCULO 130.- 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 y previa reposición de árboles nativos ante la Secretaría.

ARTÍCULO 131.- Previo a cualquier tipo de construcción o urbanización, se debe de obtener el permiso de desmonte, (retiro de cobertura vegetal), limpieza, tala, poda o trasplante de árboles, cumpliendo con la Reposición Forestal que se le dictamine por parte del Municipio de Abasolo, Nuevo León y demás Leyes aplicables.

Lo anterior para evitar multas además de la reposición forestal que corresponda.

ARTÍCULO 132.- Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura menor a 3.60 m-tres punto sesenta metros, con pendientes que propicien la mayor conservación o regeneración de las capas vegetales afectadas.

Se autoriza solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente.

En el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitando la autorización correspondiente ante la Secretaría en cumplimiento a los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos, niveles, estabilidad de taludes y lo indicado en el estudio hidrológico.

ARTÍCULO 133.- El fraccionador, propietario o responsable, estarán obligados a presentar ante la Secretaría, un programa de reestructuración de las capas de suelo y sus coberturas vegetales que resulten afectadas por los procesos de urbanización construcción, en los casos en los que sea requerido.

Dicho programa deberá ser evaluado y autorizado por la autoridad correspondiente en el Municipio.

Las referidas capas y coberturas deberán ser restauradas en la forma y términos autorizados.

ARTÍCULO 134.- Al construirse cualquier vialidad, queda prohibida la derrama del material removido (pateo) en los costados de la vía.

Tales materiales deberán ser retirados del lugar y depositados en sitios autorizados por la autoridad correspondiente.

Página 72 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 135.- Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso se deberá habilitar un dique provisional de contención que impida el arrastre de aguas o cualquier material.

ARTÍCULO 136.- Queda prohibido hacer excavaciones, construcciones o rellenos que pongan en peligro la estabilidad de muros separados o edificaciones aledañas.

Al realizar este tipo de trabajos, se deberá respetar siempre una franja de seguridad de cuando menos 2m-dos metros al límite de propiedad.

CAPÍTULO TERCERO.

DE LAS ÁREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES.

ARTÍCULO 137.- Sólo podrán trasplantarse o talarse árboles, previo permiso de la Secretaría cuando:

- I. Constituyan una amenaza contra la seguridad de personas o bienes;
- II. Se encuentren en las siguientes áreas:
 - a) De desplante de una edificación previamente aprobada;
 - b) Accesos autorizados;
 - c) Vías públicas;
 - d) De infraestructura;
 - e) Otras áreas de construcción accesorias, y
 - f) Qué estén muy ramificados, se encuentren afectando las ramas a propiedades vecinas, con interferencia en cables, entre otros.

El usuario deberá de trasplantar o sembrar, en caso de tala, la misma cantidad de árboles garantizando su sobrevivencia, siendo éstos de la misma especie o equivalentes y aproximadamente del mismo diámetro de sección transversal de la cantidad que fue trasplantada o talada, o reponer el equivalente al Municipio, en árboles nativos establecidos por la Secretaría.

ARTÍCULO 138.- En caso de que el propietario desee forestar su predio baldío, podrá hacerlo, previa autorización de la Secretaría, buscando que los árboles a plantar se ubiquen fuera del área de la futura edificación, a fin de conservarlos.

Cuando requiera retirar los árboles, podrá trasplantarlos, y si es necesario talarlos, solicitará la autorización respectiva a la Secretaría, quien resolverá lo conducente. En cualquier otro caso, se prohíbe la tala de árboles, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.

Página 73 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 139.- Los árboles de edad centenaria solo podrán ser trasplantados o talados con una aprobación específica emitida por parte de la Secretaría.

ARTÍCULO 140.- Cuando se trasplanta un árbol de un sitio a otro por alguna disposición mencionada en el presente capítulo, éste deberá volver a sembrarse en el mismo predio, en caso de no ser posible, se hará en el sitio apropiado más cercano a aquél en donde estaba originalmente sembrado, previa aprobación de la Secretaría.

ARTÍCULO 141.- Para el trasplante de árbol, la Secretaría aprobará el permiso, condicionando a que el promovente de aviso del día en que se efectuará el trasplante.

Esto con la finalidad de que la autoridad estime el tiempo de 90-noventa días naturales para determinar si el ejemplar se dio o murió.

En caso de que el ejemplar no se dé y muera por la actividad del trasplante, el promovente deberá de realizar la reposición forestal correspondiente que le indique la Secretaría.

ARTÍCULO 142.- Queda prohibido atentar contra la salud de cualquier árbol con acciones tales como: mutilación o poda excesiva o innecesaria, riego dañino, remoción de corteza, entierro parcial de su tronco, impermeabilización del área radicular u otras similares.

ARTÍCULO 143.- Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos fijados por parte la Secretaría, colocándolos de la siguiente manera:

- I. Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla, deberá tener un árbol entre cada 2-dos cajones;
- II. Cuando sea de cajones en hilera doble, deberá tener un árbol entre cada 4-cuatro cajones;
- III. Cuando se ubique sobre sótano, la arborización se resolverá en maceteros o jardineras;
- IV. Se debe de reforestar con especies nativas de la región: encino, palo blanco, ébano, nogal, anacua, mezquite, olmo, crespón, entre otros;
- V. Dependiendo del diseño de las avenidas, se podrán plantar los árboles requeridos, sobre arriates entre los carriles destinados a estacionamientos, ya sea en cordón o en batería, y
- VI. En caso de no plantarse en el sitio con previa justificación, tendrá la opción de entregarlos a la Secretaría, quien a través de los viveros autorizados se acopian y se utilizarán en los programas de reforestación que implemente el Municipio.

Página 74 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 144.- En las áreas abiertas de estacionamiento, el arbolado deberá contar con un sistema de riego por goteo o equivalente; preferentemente alimentado por un sistema de aguas residuales tratadas.

Se podrán utilizar otros sistemas siempre y cuando se demuestre su eficiencia bajo las normas técnicas aplicables en la materia y con el visto bueno de la Secretaría.

ARTÍCULO 145.- Los árboles mencionados en el artículo 143 deberán protegerse eficazmente para evitar que sean lastimados por automóviles mediante guarniciones, arriates o algún sistema que cumpla con las normas técnicas aplicables en la materia, dicho sistema deberá ser evaluado y aprobado por la autoridad competente en la Secretaría.

ARTÍCULO 146.- Las áreas de cesión municipal, cuyo destino inicial sea el de parques y jardines en los nuevos fraccionamientos o desarrollos, se reforestarán con variedad de árboles nativos, como lo son encino, álamo, mezquite, huizache, ébano, olmo, nogal, palo blanco, etc., no de un solo tipo, con la finalidad de darle una diversidad de especies a cada área de cesión municipal para que sirvan de refugio y alimento para la fauna silvestre, deberán entregarse con un sistema de riego permanente.

ARTÍCULO 147.- Las áreas de cesión municipal destinadas para jardines, parques, plazas, equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas y caseta de vigilancia de los nuevos fraccionamientos o desarrollos, deberán tener plantados árboles de la siguiente manera:

- I. En el caso de que existan líneas de energía eléctrica que pudieran ser afectadas en el futuro por el crecimiento de árboles podrán plantarse arbustos, pero a razón de 1-uno cada 5 m-cinco metros;
- II. Arbolado nativo de la región, como lo son encino, álamo, mezquite, huizache, ébano, jaboncillo, olmo, nogal, palo blanco, entre otros, en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a: 1-un árbol con las siguientes características, deberá contar cuando menos con un grosor de 7.50 cm-siete punto cincuenta centímetros (3-tres pulgadas), de diámetro en la base del tronco y medir no menos de 2 m-dos metros de altura, a la base del mismo, considerando aquellas especies que no causen daño a la infraestructura habitacional, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicará para una vivienda nueva o por cada departamento nuevo en su caso, y un árbol de las características señaladas por cada 7 m-siete metros lineales, destinando el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el Municipio lo determine por escrito; un árbol por cada 7 m-siete metros de camellón; y un árbol por cada 50 m2-cincuenta metros cuadrados de parques;

Página 75 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- III. La obligatoriedad de plantar los árboles a que se refiere el párrafo anterior en ningún caso podrá ser conmutada por el pago de cantidad alguna en moneda o especie;
- IV. Solo podrán ubicarse en zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano que cuenten o se prevea que pueda contar con un servicio de transporte público, por lo que deberá contar con factibilidad otorgado por la autoridad estatal en materia de desarrollo urbano;
- V. La Secretaría podrá solicitar para ciertos proyectos en los cuales considere suficiente, que el árbol a plantar deberá contar cuando menos con un grosor de 7.5 cm-siete punto cinco centímetros (3-tres pulgadas) de diámetro en la base del tronco y medir no menos de 2 m-dos metros de altura, a la base del mismo;
- VI. En caso de no poder plantarse los árboles en los frentes de los lotes habitacionales, por así convenir a sus intereses o por que la infraestructura de la zona no lo permite, el promovente tendrá la opción de entregarlos a la Secretaría, quien los utilizará en los programas de reforestación implementados por el Municipio, y
- VII. No se debe plantar árboles a menos de 4 m-cuatro metros de distancia de alguna luminaria.

ARTÍCULO 148.- El área para la absorción radicular (cajete) de cada árbol sembrado en banquetas o estacionamientos, deberá tener cuando menos un área equivalente a la de un cuadrado de .80 cm-ochenta por .80-ochenta centímetros o la que se especifique para el tamaño y la variedad seleccionada.

Queda prohibida la pavimentación impermeable de dicha área.

ARTÍCULO 149.- Cuando un predio fue deforestado para la construcción de una edificación que no fue aprobada por la autoridad municipal competente y que ahora se pretenda regularizar para su funcionamiento, el promovente debe de dar cumplimiento a la reposición forestal y las respectivas multas que se le dictamine en la Dirección de Ecología, por concepto de desmonte y tala de los árboles, que se afectó sin previa autorización.

CAPÍTULO CUARTO.

DE LAS DESCARGAS PLUVIALES.

ARTÍCULO 150.- Se prohíbe obstruir, encauzar, alterar o modificar cualquier cuenca, cauce o cañada, salvo que la Secretaría lo apruebe, previa presentación por el interesado del estudio hidrológico e hidráulico y diseño de la obra, revisados por la Secretaría.

Página 76 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 151.- En toda cuenca, cauce o cañada la Secretaría a través de la autoridad competente, determinará una franja de seguridad y protección determinada por los lineamientos autorizados por la CONAGUA, esta será de cuando menos 10 m-diez metros de ancho en cada uno de sus costados, en la cual se prohibirá la construcción de edificaciones, para tal efecto se deberá tomar en consideración el estudio hidrológico e hidráulico respectivo, así como la topografía de la cuenca, cauce o cañada y el nivel máximo de las aguas alcanzado para un periodo de retornado 100-cien años (Tr).

CAPÍTULO QUINTO.

DE LAS ZONAS DE RIESGO.

ARTÍCULO 152.- Las áreas que presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, con alta susceptibilidad a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, o bien que pueden ser susceptibles a hundimientos del suelo, señalados en el Atlas de Riesgo del Estado o Municipal según corresponda, así como lo estipulado por la Dirección de Protección Civil Estatal o Municipal según sea el caso, quedarán sujetas a los siguientes lineamientos:

- I. Elaboración de los estudios técnicos especializados que la Autoridad competente estime necesarios, para poder determinar la factibilidad de la acción de desarrollo solicitada, y
- II. Desarrollo y costeo de las obras y acciones de mitigación o remediación que la autoridad establezca necesarios con base a los estudios técnicos especializados.

Los estudios señalados para estas zonas, deberán ser requeridos, cuando la Autoridad lo considere necesario, para otras áreas del Municipio que presenten algún tipo de vulnerabilidad, de acuerdo a lo indicado en los planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad.

ARTÍCULO 153.- Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo del Estado o Municipal según corresponda, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad competente, quién deberá solicitar la opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento, según sea el caso.

ARTÍCULO 154.- El desarrollo de vialidades, fraccionamientos, lotes particulares o cualquier otro tipo de obra o acción que requiera el empleo de trabajos en las zonas señaladas en el Plan o en el Atlas de Riesgo del Estado o Municipal según corresponda, deberá sujetarse a los lineamientos indicados en el presente Reglamento, debiendo contar con supervisión geotécnica y dejar constancia en la bitácora de obra, los programas y trabajos realizados por el director técnico de obra y asesores.

Página 77 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 155.- Cuando se trate de zonas no indicadas en los planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad, para su análisis geológico únicamente se requerirá el estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos y certificados por la autoridad estatal o municipal competente según corresponda.

TÍTULO NOVENO.

DEL PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO, DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LAS AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 156.- El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en el Plan y el presente Reglamento, para los efectos de este Reglamento y de acuerdo a la Ley, los fraccionamientos se clasifican en:

- I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata;
- II. Fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;
- III. Fraccionamientos comerciales y de servicios;
- IV. Fraccionamientos o parques industriales;
- V. Fraccionamientos funerarios o cementerios;
- VI. Fraccionamientos campestres;
- VII. Fraccionamientos recreativos;
- VIII. Fraccionamientos turísticos, y
- IX. Fraccionamientos agropecuarios.

ARTÍCULO 157.- Dentro de fraccionamientos habitacionales, la autorización de vivienda en serie será como mínimo de 50 m2-cincuenta metros cuadrados de construcción.

ARTÍCULO 158.- Sólo podrá denominarse fraccionamiento la acción de crecimiento urbano consistente en la urbanización del suelo con apertura de vías públicas.

Página 78 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





Cuando la urbanización del suelo se realiza con vías privadas se le denominará conjunto urbano o conjunto privado o fraccionamiento privado. En caso de contar con acceso controlado, pero sin tratarse de régimen de propiedad en condominio, será considerado como fraccionamiento con control de acceso y no se les podrá prohibir el ingreso a los servicios públicos, ni a las autoridades pertinentes.

Los fraccionamientos deberán indicar en el plano principal lo siguiente: el portón o pluma de control de acceso; la caseta de vigilancia, la cual tendrá que contar con número oficial, los servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad e internet, del mismo modo, delimitar las áreas que se convertirán en amenidades, como casa club, alberca, palapa; así como cualquier equipamiento adicional que sea requerido a lo establecido por Ley.

ARTÍCULO 159.- El fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetarán a las siguientes etapas:

- I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo; constituye la factibilidad de uso de suelo;
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano;
- III. Proyecto urbanístico o su modificación; constituye la licencia de uso de suelo;
- IV. Elaboración de plano de rasantes;
- V. Proyecto ejecutivo urbanístico o su modificación; constituye la licencia de construcción;
- VI. Autorización de ventas y garantía suficiente;
- VII. Prórrogas para terminación de obras;
- VIII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- IX. Municipalización:
 - a) Las fracciones I y II deberán realizarse obligatoriamente cumpliendo con lo estipulado en el presente capítulo y el Reglamento, además podrán tramitarse en conjunto;
 - b) Las fracciones V y VI deberán realizarse obligatoriamente cumpliendo con lo estipulado en los artículos 165 y 167 y por separado toda vez que, para autorizar las ventas, se debe inscribir previamente el acuerdo y plano del Proyecto Ejecutivo, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y,
 - c) Las fracciones VIII y IX deberán cumplirse obligatoriamente cumpliendo con lo estipulado en el presente capítulo y Reglamento y podrán tramitarse en conjunto.

ARTÍCULO 160.- Todos los fraccionamientos deberán ser revisados por la Secretaría, con las especificaciones y medidas señaladas por la misma y con base en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, para su aprobación.

Página 79 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 161.- La factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, es la etapa en la cual la Secretaría, con base en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, informa a solicitud del interesado los usos y densidades a las que tiene derecho el predio, la posibilidad o no, de realizar el desarrollo pretendido.

Si la urbanización es factible la autoridad fijará los lineamientos generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto urbanístico.

De ser factible la urbanización del predio, el interesado podrá solicitar se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 162.- Para obtener la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, así como la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, cédula fiscal, entre otros);
- IV. Copia de antecedentes del predio (en caso de contar con alguna rectificación, fusión, subdivisión, cambio de uso de suelo, entre otros.);
- V. Copia del tarjetón del impuesto predial al correspondiente;
- VI. Fotografías que muestren la situación actual del predio;
- VII. En caso de existir alguna afectación en el predio con respecto al ámbito Federal, Estatal o Municipal, deberá presentar constancia expedida por la dependencia competente. Si presenta afectación por cauces de ríos o arroyos deberá acompañar la documentación expedida por CONAGUA donde se indique la sección de afectación federal de estos;
- VIII. Plano de factibilidad y lineamientos, en el cual se dibuje la topografía del o los polígonos a los que se les pretende dar la factibilidad, con sus respectivos cuadros de construcción, los cuales deberán forzosamente coincidir con el título de propiedad o en su defecto con alguna rectificación de medidas. En el plano se deberán representar las curvas de nivel a cada metro las cuales deben incluir 100 m-cien metros hacia cada colindancia del predio. Debe encontrarse georeferenciado en coordenadas UTM, y
- IX. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

Si no se presentan todos los documentos requeridos y no se cumple con todos y cada uno de los lineamientos no se dará ingreso a la papelería, no se aceptarán documentos con enmendaduras, raspaduras o cualquier otra clase de alteración.

Página 80 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 163.- En la etapa del proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial;
- II. Título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Copia de plano y acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño autorizado;
- IV. Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Documentación que acredite la personalidad jurídica. (acta constitutiva, poderes, cédula fiscal, entre otros);
- VI. Acuerdo de factibilidad positiva del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje en Monterrey, I.P.D;
- VII. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad;
- VIII. Acuerdo de factibilidad de transporte otorgado por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado;
- IX. Visto bueno de la Secretaría, para la introducción de servicios de gas natural y de telefonía e internet;
- X. Estudio geofísico y geológico realizado por perito registrado oficialmente, con sus propuestas de mitigación, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado o municipal según corresponda;
- XI. Estudio hidrológico e hidráulico del predio;
- XII. Estudio de impacto ambiental del proyecto, indicando las medidas de mitigación que debe cumplir, se deberá presentar comprobante de ingreso ante la autoridad Estatal competente y ante la SEMARNAT;
- XIII. Estudio de movilidad del proyecto;
- XIV. Plano del proyecto urbanístico con el diseño urbano del predio, georreferenciado en coordenadas UTM, indicando curvas de nivel a cada metro, trazo de calles, definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de lotes, áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, cuadrado de distribución de áreas. En caso de existir sectores o etapas, tendrán que indicarse los mismos en el plano, y
- XV. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

Página 81 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





Si no se presentan todos los documentos requeridos y no se dé cumplimiento a cada uno de los lineamientos no se dará ingreso a la papelería, no se aceptarán documentos con enmendaduras, raspaduras o cualquier otra clase de alteración.

Dependiendo de la modificación que se pretenda realizar, se podría omitir el requerimiento de los estudios y acuerdos de factibilidad.

ARTÍCULO 164.- El interesado deberá solicitar la aprobación del plano de rasantes que deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial correspondiente;
- II. Copia de plano y acuerdo de proyecto urbanístico autorizado;
- III. Estudio hidrológico e hidráulico del predio;
- IV. Aprobación del desmonte y tala de árboles, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, donde se indique que ya se ha dado cumplimiento con la reposición forestal correspondiente;
- V. Plano de rasantes, el cual debe incluir los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas sobre nivel del mar, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles, canales, alcantarillas, arroyos y escurrimientos principales existentes en la zona, incluyendo curvas a una distancia de 50 m-cincuenta metros de cada límite de propiedad, y
- VI. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

Si no se presentan todos los documentos requeridos y no se cumple con todos y cada uno de los lineamientos no se dará ingreso a la papelería, no se aceptarán documentos con enmendaduras, raspaduras o cualquier otra clase de alteración.

ARTÍCULO 165.- En la etapa del Proyecto Ejecutivo Urbanístico el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación;

- I. Requisitos:
 - a) Solicitud oficial correspondiente;
 - b) Título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
 - c) Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
 - d) Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;

Página 82 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- e) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, reciente (expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad);
- f) Cedula única catastral;
- g) Copia del dictamen de autorización y plano de rasantes y en caso de existir, anexas todas las modificaciones autorizadas;
- h) Copia de proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, gas, telefonía, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;
- i) Programa y presupuesto total de obra firmado por propietario o apoderado y director de obra;
- j) Copias de plano de asignación de números oficiales;
- k) Copias del plano del proyecto ejecutivo urbanístico, y
- l) CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

II. Convenios:

- a) Convenio de aportación de agua y drenaje autorizado por Servicios de Agua y Drenaje en Monterrey, I.P.D.;
- b) Convenio de aportación de electricidad autorizado por la Comisión Federal de Electricidad;
- c) Convenio de aportación de gas autorizado por la compañía prestadora del servicio, y
- d) Convenio de aportación de telefonía autorizado por la compañía prestadora del servicio.

III. Estudios y planos:

- a) Estudio hidrológico e hidráulico del predio;
- b) Estudio de mecánica de suelos, agregando la acreditación emitida por la autoridad estatal competente como laboratorio certificado;
- c) Propuesta de diseño de pavimentos agregando la acreditación emitida por la autoridad estatal competente como profesional responsable;
- d) Plano de áreas municipales en doble carta, a color, indicando el diseño de las mismas, especificando áreas verdes, arbolado, banqueta perimetral, andadores, zonas de juego, bancas, aparatos para hacer ejercicio, cancha, equipamiento para mascotas; así como también especificar el equipamiento adicional como palapas, asadores, alberca, casa club, entre otros; y

Página 83 de 143

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- e) Copia del acuerdo y plano de proyecto urbanístico del fraccionamiento anexando todas las modificaciones autorizadas, en caso de existir.

Si no se presentan todos los documentos requeridos y o no se decreta cumplimiento con todos y cada uno de los lineamientos no se dará ingreso a la papelería, no se aceptarán documentos con enmendaduras, raspaduras o cualquier otra clase de alteración.

ARTÍCULO 166.- El interesado inscribirá en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, dentro de un plazo de 90-noventa días naturales a partir de que se le notifique, una copia del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento y los planos correspondientes firmados y sellados,

Con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado.

ARTÍCULO 167.- En la etapa de la autorización de ventas, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente, la siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial;
- II. Título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes identificaciones, entre otros);
- IV. Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen. Reciente (expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad);
- VI. Copia del acuerdo y plano del proyecto ejecutivo urbanístico autorizado, debidamente inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- VII. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales autorizados;
- VIII. Constancia del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario;
- IX. Constancia del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de energía eléctrica;
- X. Constancia del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de movilidad;

Página 84 de 143

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- XI. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento del pago de aportación al equipamiento educativo;
- XII. Programa y presupuesto de las obras faltantes de urbanización firmado por propietario o apoderado y director responsable de la obra;
- XIII. 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 trazaron en el proyecto ejecutivo urbanístico (en el proceso del trámite se le asigna el monto);
- XIV. Copias de plano del proyecto de ventas, y
- XV. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

ARTÍCULO 168.- Cualquier tipo de publicidad referente a fraccionamientos y conjuntos urbanos para su comercialización o venta, deberá coincidir con los proyectos autorizados, debiendo precisar si es propiedad privada, en su defecto propiedad bajo el régimen de condominio o fraccionamiento con control de acceso.

ARTÍCULO 169.- La Secretaría supervisará, inspeccionará, verificará y sancionará, cualquier tipo de publicidad, ya sea impresa o electrónica en la cual se ofrezca por parte del urbanizador o desarrollador algún proyecto, acabado, fachada, jardinería, equipamiento de áreas municipales, juegos infantiles o de cualquier otro tipo conforme a este Reglamento.

ARTÍCULO 170.- El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y la autorización de ventas, pudiendo ser estos 2-dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas y registradas ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, dentro de un plazo de 90-noventa días naturales a partir de que se le notifique.

ARTÍCULO 171.- Autorizado el fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter legal sobre el derecho de propiedad, o incumplimiento de los planes, programas y demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano respecto del inmueble objeto del mismo, la Secretaría deberá ordenar la inmediata suspensión del procedimiento hasta en tanto se dicte la resolución definitiva que resuelva dicha controversia.

Página 85 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



ARTÍCULO 172.- Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al Municipio, conforme el artículo 214 de la Ley.

ARTÍCULO 173.- Una vez transmitidas las áreas a favor del municipio, será indispensable entregar a éste, el certificado de libertad de gravamen correspondiente.

ARTÍCULO 174.- La Secretaría supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento.

Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores los que se divida el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 175.- Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la Secretaría. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 176.- Por causas de fuerza mayor o por una contingencia, que impida la ejecución de las obras en el término establecido por el presente Reglamento, el interesado podrá solicitar una prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías, en la inteligencia que deberá hacerlo antes del vencimiento del término originalmente concedido, presentando la siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial;
- II. Escrito en donde se expliquen los motivos de la solicitud de la prórroga o reducción de garantías;
- III. Título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- IV. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes identificaciones, entre otros);
- V. Copia de plano y acuerdo del antecedente inmediato;
- VI. Programa y presupuesto de obras, firmado por propietario o apoderado y director responsable de obra;

Página 86 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- VII. Avance de obras, firmado por propietario o apoderado y director responsable de obra;
- VIII. 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 trazaron en el proyecto ejecutivo urbanístico (en el proceso del trámite se le asigna el monto), y
- IX. Documento que acredite el pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 177.- La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el Municipio se haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el Municipio. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento, y demás Leyes aplicables en la materia.

ARTÍCULO 178.- En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar ante la Secretaría la siguiente documentación:

- I. Solicitud oficial correspondiente;
- II. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- III. Copia del plano y acuerdo de autorización del proyecto de ventas inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- IV. Fianza suficiente a favor de municipio, requerida hasta contar con los vistos buenos de las diversas autoridades administrativas de esta municipalidad, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y que garantice por un término de 3-tres años, la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y sistema para el manejo integral de áreas pluviales; el monto de la fianza será por el 20%-veinte por ciento de las obras que se garantizan siendo necesario el presupuesto de dichas partidas para calcular el monto a garantizar, así como también es necesario incluir una copia de la fianza por liberar (solicitada en el proyecto de ventas);
- V. Documento que acredite el pago de los derechos correspondientes;
- VI. Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura, además:
 - a) Dos copias de plano de alumbrado público autorizado;
 - b) Dos copias de plano de números oficiales;

Página 87 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- c) Dos copias de plano de nomenclatura y señalamiento vial autorizados,
- d) Dos copias de plano de áreas municipales (donde se incluyan andadores, banquetas, juegos, bancas y demás equipamiento con el que cuenta);
- e) Recibos actualizados del pago de alumbrado público, últimos dos meses, y

VII. CD o USB con todos los requisitos anteriormente solicitados.

Para solicitar la municipalización de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente, la siguiente documentación:

- I. Solicitud de municipalización oficial correspondiente;
- II. Copia de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, y
- III. Recibos actualizados del pago de alumbrado público, últimos dos meses.

ARTÍCULO 179.- Además de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo anterior, la Secretaría revisará el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y equipamiento urbano con base en la Ley, el Plan, el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables en la materia.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES.

ARTÍCULO 180.- El interesado en fusionar, subdividir, relotificar y en su caso parcelar un predio, deberá cumplir además de lo establecido en la Ley, con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud oficial;
- II. Título que acredite la propiedad o posesión del predio o predios, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Copia de acta constitutiva de la empresa. (En caso de que el propietario sea una persona moral);
- IV. Carta poder ratificada ante Notario Público, especificando al apoderado o representante legal que firmará la solicitud y planos, y
- V. Identificación del propietario y apoderados. (en caso de necesitar, incluir las de los testigos);
- VI. Copia de tarjetón del impuesto predial al corriente;

Página 88 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- VII. Certificado de libertad de gravamen o de gravamen con autorización del acreedor. Reciente (expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad);
- VIII. Fotografías de la situación actual del predio;
- IX. 4-cuatro copias del plano a escala del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o relotificación. (antes de presentar las copias de plano, acudir previamente a revisión);
- X. CD con plano del proyecto en formato pdf y dwg; y,
- XI. Efectuar el pago de derechos correspondiente.

TÍTULO DÉCIMO.

DE LAS FACTIBILIDADES, LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION Y DE EDIFICACIÓN, DE LOS CONJUNTOS URBANOS Y DE OTROS TRAMITES.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LAS FACTIBILIDADES, LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 181.- El uso del suelo es un atributo inherente a un predio, que requiere ser confirmado por la Secretaría, mediante un documento denominado "Licencia de Uso de Suelo".

ARTÍCULO 182.- Corresponde a la Secretaría autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y al presente Reglamento, conforme a las siguientes etapas del trámite:

- I. Factibilidad de uso de suelo;
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico;
- III. Proyecto arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de uso de suelo;
- IV. Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción;
- V. Prórrogas para terminación de las obras;
- VI. Constancia de terminación de obras;
- VII. Proyecto de ventas en condominio y garantía suficiente cuando así se requiera;
- VIII. Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías;

Página 89 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- IX. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías, y
- X. Licencia de uso de edificación.

ARTÍCULO 183.- Para obtener la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Para la factibilidad de uso de suelo:
 - a) Solicitud correspondiente;
 - b) Título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
 - c) Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
 - d) Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;
 - e) Cuatro fotografías de la situación actual del predio. (las fotografías deben ser de 6"x 4" mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
 - f) Presentar plano de localización del predio (podrá ser una impresión de mapa digital o fotografía aérea);
 - g) Indicar el uso del suelo que se pretende, y
 - h) Pago de derechos correspondientes.
- II. Para la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico:
 - a) Solicitud correspondiente;
 - b) Copia del acuerdo de factibilidad;
 - c) Título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
 - d) Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
 - e) Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;
 - f) Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro, y
 - g) Pago de derechos correspondientes.

Página 90 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





III. Para la licencia de uso de suelo:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- d) Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- e) Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;
- f) Mínimo 4-cuatro fotografías de la situación actual del predio (las fotografías deben ser de 6" x 4" pulgadas mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- g) Las firmas de los vecinos que estén de acuerdo con el uso de suelo que se le dará a su predio;
- h) Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo, lineamientos generales de diseño arquitectónico y cualquier otra autorización conque cuente el predio;
- i) Plano con el diseño arquitectónico del proyecto que contenga las diversas plantas, elevaciones, cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas;
- j) Estudio de movilidad; en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico comercial o de servicios presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento;
- k) 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;
- l) Estudio geofísico, geológico e hidrológico; en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado o se ubique en las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;
- m) Factibilidad de los servicios de agua potable 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 este Reglamento, y
- n) 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 este Reglamento.

Página 91 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



- IV. El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de almacenaje, trasvase y venta de hidrocarburos; enunciativamente estaciones de servicio tales como gasolineras, gaseras, unidades de carburación, entre otras se sujetará a las disposiciones señaladas en los artículos 161, 162 y 163 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 184.- En lo que se refiere a las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento.

En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

ARTÍCULO 185.- En la solicitud de autorización de demoliciones, excavaciones o movimientos de tierras, el interesado deberá señalar las razones o motivos que justifiquen su realización y presentar el visto bueno de Protección Civil Municipal o Estatal según sea el caso, que garanticen la seguridad de personas y bienes.

El responsable de la obra deberá garantizar la seguridad de los peatones y la no afectación o generación de daños a los predios colindantes, por medio de la disposición de elementos de protección, señalización y en su caso según la dimensión del proyecto presentar una póliza de seguro de responsabilidad civil, si así lo solicita la autoridad.

El responsable de la obra deberá presentar los estudios correspondientes ante la autoridad competente, de acuerdo a la dimensión del proyecto y el dictamen técnico del Director Responsable de Obra autorizado por el Municipio.

Además de cumplir con lo estipulado en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 186.- La cesión de los derechos que representa la licencia de construcción, antes de la terminación de la obra, requiere autorización expresa de la Secretaría.

ARTÍCULO 187.- La Secretaría deberá señalar en las licencias de construcción que expida, el horario de trabajo permitido, el cual será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y los sábados de 8:00 a 14:00 horas.

Se podrán autorizar horarios especiales de trabajo, si se demuestra que con su realización no se afecte el entorno ambiental de la comunidad, debiendo ser aprobado por la Secretaría.

Página 92 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 188.- Con base en lo estipulado en la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, vigente en el Estado de Nuevo León, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de la notificación del acuerdo de autorización respectivo.

Las solicitudes de renovación deben incluir un reporte de avance avalado por el Director Responsable de Obras y solicitarse 30-treinta días previos al vencimiento de la licencia de construcción, estas podrán ser de un máximo de 12-doce meses.

La Secretaría al momento de autorizar una prórroga, tomará en cuenta para el inicio de su vigencia, el día siguiente hábil.

Con el propósito de mejorar la administración de los recursos de inspección, la Secretaría deberá elaborar y mantener actualizado un inventario de las licencias de construcción expedidas, todos los propietarios estarán obligados a presentar un informe de avance de obra avalado por el Director Responsable de Obra e informar a la Secretaría el estatus actual de su obra en plazos de cada 6-seis meses.

ARTÍCULO 189.- A quien se le haya autorizado la realización de una construcción, deberá dar aviso a la Secretaría sobre la terminación de la misma, en cumplimiento del acuerdo de autorización respectivo, acatando los lineamientos estipulados en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Abasolo, Nuevo León, a fin de que previa la inspección relativa otorgue la validez de la constancia correspondiente.

ARTÍCULO 190.- Con excepción de los usos de suelo habitacional unifamiliar, el usuario deberá solicitar una licencia de uso de edificación, donde se establecerá la función y el género, atendiendo lo dispuesto por el Plan, que gozará el predio.

Esta licencia será nominativa e intransferible.

ARTÍCULO 191.- Para la autorización del uso de edificación en Zonas de Conservación, se requiere que este sea compatible con la función del uso del suelo autorizado por el predio en el que se encuentre ubicada la edificación.

En Zonas de Crecimiento, Consolidación y Mejoramiento la autorización del uso de edificación quedará sujeto al uso de suelo solicitado, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, considerándose igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión.

Página 93 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 192.- Para Zonas de Conservación se requiere que el uso de la edificación corresponda a alguno de los usos permitidos o condicionados, señalados en la matriz de compatibilidad de uso del suelo.

ARTÍCULO 193.- El uso que no esté listado específicamente en la matriz de compatibilidad de uso del suelo, será homologado al más similar que esté listado en dicha matriz, previa opinión de la Secretaría.

ARTÍCULO 194.- Para la aprobación de las factibilidades de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y las licencias de uso del suelo, de construcción o edificación en Zonas Conservación se estará a lo dispuesto por la matriz de compatibilidad de uso del suelo.

En Zonas de Crecimiento, Consolidación y Mejoramiento, la autorización quedará sujeto al uso de suelo solicitado, siempre y cuando, con base en la Ley éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas.

Además, también cuando se rebase, la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, considerándose igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radio difusión.

ARTÍCULO 195.- Para solicitar las factibilidades de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso del suelo, la licencia de construcción o la licencia de uso de edificación, el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

En caso de que esta autoridad durante la tramitación de cualesquiera de las licencias antes mencionadas tenga conocimiento de alguna controversia de carácter legal ya sea particular o mediante denuncia pública, sobre el derecho de propiedad en asentamiento humano, predios, inmuebles y demás previstos por la Ley y el presente Reglamento, en el que se pretenda la autorización de cualquier trámite que brinde la Secretaría, ésta deberá ordenar la inmediata suspensión del procedimiento hasta en tanto se dicte la resolución definitiva que resuelva dicha controversia.

ARTÍCULO 196.- Para otorgar la licencia de construcción se requiere la carta responsiva de quien se ostente con el carácter de Director Responsable de Obra, quien asuma la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución, cumplan con las normas técnicas correspondientes y se ejecuten conforme a lo dispuesto en la Ley, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Página 94 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 197.- La factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, serán expedidas por la autoridad municipal competente, de conformidad con la Ley, y tendrá por objeto:

- I. La factibilidad de uso de suelo:
 - a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico:
 - a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico, y
- III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo:
 - a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes.

ARTÍCULO 198.- La autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción será expedida por la autoridad municipal y tendrá por objeto autorizar:

- I. El alineamiento en vías públicas y número oficial;
- II. La ejecución de construcción nueva, así como la ampliación de la existente;
- III. Las excavaciones en vías públicas para la introducción de las redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, sistema para el manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica, gas natural y las demás que se requieran;
- IV. Las demoliciones y excavaciones, y
- V. Cualquier otra obra diversa a las anteriores.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares previamente autorizados, deberá solicitarse posteriormente por el interesado.

ARTÍCULO 199.- La licencia de uso de edificación la expedirá la Secretaría, respecto a toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble esté habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

Página 95 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al que fue aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia.

ARTÍCULO 200.- Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley, Reglamento y demás disposiciones de carácter general expedidas por la Secretaría.

Cuando la solicitud a la que se refiere el párrafo anterior verse sobre alguna de las obras o actividades señaladas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente o la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, se deberá acompañar la autorización de Impacto Ambiental, emitida por la Agencia de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado.

ARTÍCULO 201.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación se deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Indicar el uso de edificación que se pretende;
- III. Pago de los derechos correspondientes;
- IV. Título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- V. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- VI. Copia de tarjetón del impuesto predial al corriente;
- VII. Mínimo 4-cuatro fotografías de la situación actual del predio. (las fotografías deben ser de 6" x 4" pulgadas mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- VIII. Copia del acuerdo y planos de la construcción autorizada previamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- IX. Plano del proyecto arquitectónico conteniendo: la planta de ubicación, la planta de conjunto, plantas arquitectónicas del área a arrendar, una elevación, además el cuadro general de áreas;
- X. Dictamen de la autoridad competente en materia de Protección Civil;

Los anteriores requisitos se deberán presentar en las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría tanto en formato papel, así como en soporte digital donde se contenga la información requerida en archivos con formato PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato archivo DWG georreferenciado.

Página 96 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 202.- Se podrán dirimir alguna o todas las etapas los trámites a que se refieren los artículos precedentes, cuando por características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única estancia: la factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico, el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción y la licencia de uso de edificación.

ARTÍCULO 203.- La licencia de construcción o ampliación en los casos concretos de particulares, de empresas y de organismos públicos descentralizados, será otorgada por la Secretaría y tendrá por objeto autorizar:

- I. El alineamiento en vías públicas y número oficial;
- II. Las construcciones y el uso específico del suelo que le compete;
- III. Las excavaciones en vías públicas para la instalación de las redes de infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, redes de servicio público, sistema para el manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica, gas natural y telefonía, voz y datos, así como las demás que se requieran;
- IV. Las demoliciones y excavaciones, y
- V. La ejecución de construcción nueva, así como la ampliación, modificación o reparación de la existente.

ARTÍCULO 204.- Cuando los particulares, las empresas y los organismos públicos descentralizados soliciten ejecutar su proyecto de construcción, antes de la expedición de las licencias municipales, se realizará un convenio con la Secretaría en la que fijará cada uno de los compromisos que éstos soliciten para la ejecución de la obra de construcción, el cual deberá contar con un programa de obra y un proyecto arquitectónico, comprometiéndose a integrar el expediente en un plazo no mayor a 45-cuarenta y cinco días; es decir, que se obligará a respetar cada uno de los lineamientos y requisitos que la Ley y este Reglamento exigen, debiendo además informar a la Secretaría del avance de la obra, haciendo de su conocimiento que el incumplimiento de dicho convenio se considerará una infracción originando como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 205.- Para el trámite referente a la licencia de construcción de la vivienda unifamiliar en trámites individuales, deberán cumplir con los requisitos siguientes:

- I. Solicitud oficial;
- II. Título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);

Página 97 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- IV. Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Cuatro fotografías de la situación actual del predio (las fotografías deben ser de 6"x 4"-seis por cuatro pulgadas mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- VI. Copia del plano de antecedentes de autorización en caso de ampliación;
- VII. Según sea el caso:
- Croquis oficial en tamaño tabloide o doble carta, si la construcción a realizar es de hasta 60 m2-sesenta metros cuadrados. Aplica solo para ampliación;
 - Una copia de toda la papelería para revisión, el resto de las copias de plano cuando se indique. Deberá estar realizado en el formato del municipio (2-dos copias);
 - Plano de los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones. En caso de obra nueva o si la construcción es mayor de 60 m2-sesenta metros cuadrados o la suma de croquis de antecedentes es mayor de 60 m2-sesenta metros cuadrados. Deberá estar realizado en el formato del municipio, impreso en papel bond de .60 cm-sesenta por .40 cm-cuarenta centímetros (medio plano), contando con la responsiva otorgada por el Director Responsable de la obra registrado en el padrón del municipio, incluyendo carta del padrón, cédula profesional e identificación oficial (2-dos copias);
 - Memoria de cálculo (para licencias de construcción mayores a 250 m2- doscientos cincuenta metros cuadrados o con claros entre columnas mayores a 7 m-siete metros lineales. Anexando cédula oficial del calculista, y
 - En predios donde se vea afectada la cubierta vegetal y arbolado se deberá contar con la aprobación de la Secretaría.

ARTÍCULO 206.- Para la obtención de la licencia de construcción de viviendas enserie autorizadas por la Secretaría deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Solicitud oficial;
- Escrito dirigido a la Secretaria, explicando el trámite que se pretende realizar y comprometiéndose a plantar un árbol nativo cuando menos con un grosor mínimo de 7.50 cm-siete punto cincuenta centímetros (3"- tres pulgadas) a la base del tronco y altura de no menos de 2.00 m-dos metros, por vivienda en el área de aceras, así como también una relación de viviendas a solicitar, ordenadas de forma ascendente y en la que se incluya los datos referentes a lote, manzana, expediente catastral, calle, número oficial, superficie del predio, metros de construcción de vivienda y metros de barda;

Página 98 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- III. Título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- IV. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- V. Copia de tarjetón del impuesto predial de cada lote al corriente;
- VI. Fotografías de la situación actual del predio en las que se aprecie el avance de la urbanización;
- VII. Memoria de cálculo estructural, de cada prototipo de casa o bardas anexando carta responsiva, cédula profesional e identificación oficial del calculista. Éste requisito no es necesario en los trámites de prórroga, obra terminada, cambio de proyecto o resello;
- VIII. Registro del Director Responsable de Obra. Este requisito no es necesario en los trámites de prórroga, obra terminada, cambio de proyecto o resello;
- IX. Copia de plano de ventas autorizado por la Secretaría e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y
- X. Planos del proyecto, los cuales deberán ser previamente autorizados mediante revisión antes de presentar las copias definitivas. Una vez aprobada la revisión se solicitará 1-una copia de cada prototipo de vivienda, la cual se anexará al expediente, así como también 2-dos copias de cada lote a construir, que deberán ser separadas con legajos marcados con número de manzana y lote.

ARTÍCULO 207.- Para llevar a cabo la solicitud de trámite de barda se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud oficial;
- II. Copia del título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- IV. Copia de identificación del propietario o apoderado;
- V. Copia del tarjetón de impuesto predial al corriente;
- VI. Cuatro fotografías de la situación actual del predio (las fotografías deben ser de 6"x 4"-seis por cuatro pulgadas mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- VII. Copia del plano y licencia de antecedentes de autorización o permisos anteriores. No aplica en obra nueva;

Página 99 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





VIII. Croquis o plano oficial;

1. La construcción solicitada es en un lote habitacional, la altura máxima de la barda será de 2.50 m - dos punto cincuenta metros;
2. La construcción solicitada es en fraccionamiento industrial, la altura máxima de la barda será de 2.50 m - dos punto cincuenta metros;
3. Se debe presentar memoria de cálculo estructural con referencia al proyecto arquitectónico (anexando responsiva, cédula e identificación del calculista), y
4. Firma y responsiva del DRO, incluyendo carta del padrón, cédula profesional e identificación oficial (2-dos copias).

ARTÍCULO 208.- La solicitud de trámite de usos distintos al habitacional en las zonas identificadas como zonificación secundaria deberá de contener los siguientes requisitos:

I. Dentro de fraccionamiento autorizado:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Copia del título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- c) Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- d) Anexar formato de responsabilidad del Director Responsable de Obra;
- e) Copia de tarjetón del impuesto predial al corriente;
- f) Formato único de Ecología correspondiente (en caso de usos industriales que incluyan proceso de producción, se deberá presentar el diagrama de flujo del proceso, incluyendo el tipo de materia prima, descripción del proceso, los residuos generados y su manejo);
- g) Fotografías de la situación actual del predio, mínimo 6-seis (las fotografías deben ser de 6"x 4"- seis por cuatro pulgadas mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- h) Copia de los antecedentes de autorización (planos y acuerdo de autorización de la licencia de uso de suelo);
- i) Copia del análisis de colindancias con anuencia de vecinos. El análisis de colindancias deberá presentar un estudio completo de la manzana y sus alrededores, especificando el uso actual de los lotes colindantes del predio a tratar;
- j) Las firmas de vecinos aplican para zonas donde el uso de suelo predominante sea habitacional, y

Página 100 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- k) Las firmas de los vecinos que estén de acuerdo con el uso de suelo que se le dará a su predio; deberá estar llenado con los datos del predio, firmada por el propietario y fecha en que fueron recabadas las firmas, además indicar los usos de suelo que colindan con su predio.

II. Fuera de fraccionamiento autorizado:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Copia del título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- c) Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- d) Dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil;
- e) Plano del proyecto ejecutivo arquitectónico que contenga la planta de ubicación, la planta de conjunto, plantas arquitectónicas incluyendo las instalaciones, la elevación principal, además con el cuadro general de áreas, cuadro de desglose de terrenos y construcciones donde aplique;
- f) Las memorias correspondientes con sus planos estructurales incluyendo carta responsiva y cédula profesional e identificación oficial del calculista, en los casos de nuevas edificaciones y construcciones a partir de 250 m²-doscientos cincuenta metros cuadrados o claros entre columnas mayores a 7 m-siete metros lineales y en los casos de regularizaciones deberá contar un peritaje estructural;
- g) Plano electrónico en formato archivo DWG georreferenciado en soporte digital, y
- h) Pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 209.- Para llevar a cabo el trámite de prórroga para la extensión de la licencia de edificación se deberá reunir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Pago de los derechos correspondientes;
- III. Copia del título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- IV. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- V. Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;
- VI. Fotografías de la situación actual del predio, mínimo 6-seis (las fotografías deben ser de 6"x 4"-seis por cuatro pulgadas mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);

Página 101 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- VII. Copia del plano, acuerdo y licencia de construcción autorizada;
- VIII. La construcción deberá estar inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- IX. La prórroga debe tramitarse antes de la fecha de vigencia de la licencia, y
- X. La vigencia máxima de la prórroga de la licencia de construcción otorgada, será por 12-doce meses computables al término de la misma.

ARTÍCULO 210.- Para llevar a cabo el trámite de constancia de terminación de obra en edificación se deberá reunir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Copia del pago de derechos de la obra terminada;
- III. Copia del título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- IV. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- V. Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;
- VI. Fotografías de la situación actual del predio, mínimo 4-cuatro (las fotografías deben ser de 6"x 4"-seis por cuatro pulgadas mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- VII. Planos de aprobación, original y copia;
- VIII. Copia del acuerdo de aprobación, y
- IX. La construcción deberá estar inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 211.- La licencia de construcción será otorgada para los siguientes casos:

- I. Construcción de vivienda popular que esté ubicada en zonas de regularización de tenencia de la tierra, y
- II. Fraccionamientos Sociales Progresivos, siempre y cuando se presente la siguiente documentación;
 - a) Documentos que acredite la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo;
 - b) Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales, y
 - c) Las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida la Secretaría.

Página 102 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 212.- Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por un arquitecto o ingeniero civil con cédula profesional legalmente expedida y con registro vigente ante la Secretaría.

ARTÍCULO 213.- Los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente deberán ser revisados por la Secretaría para verificar el cumplimiento de las normas de la Ley, el Reglamento en la materia y las demás disposiciones de carácter general; de construcción, lineamientos viales, instalaciones especiales, seguridad y diseño urbano.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponda a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la Secretaría deberá realizar las consultas respectivas.

ARTÍCULO 214.- La Secretaría, una vez que reciba la solicitud del proyecto de construcción, la revisará y determinará de acuerdo a lo establecido por el presente Reglamento y el Plan. Si el dictamen descalifica el proyecto de construcción, se notificará al solicitante para los efectos que establezca la Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por la Secretaría.

Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de construcción, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 215.- Para la obtención de las licencias de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, uso de la edificación y construcción, el solicitante deberá presentar ante la Secretaría, la documentación que exige el presente Reglamento.

ARTÍCULO 216.- En los casos en que se solicite la regularización de las licencias de uso de suelo, uso de la edificación y construcción, establecidos y en funcionamiento, se dará trámite a su solicitud sin aplicar los lineamientos urbanísticos (CAAV, COS, CUS, alturas, norma de estacionamiento, entre otros) pero, se cubrirán los derechos y sanciones correspondientes por el hecho de haber construido y de establecerse sin la debida autorización;

El interesado deberá de cumplir en la medida de lo posible con los aspectos arquitectónicos que la Secretaría le señala como requisitos de manera que pueda cumplir con los lineamientos en el caso de la construcción o edificación tendientes a modificar los métodos de producción u operación del negocio que contraríen los requerimientos que la Ley ordena.

En caso de no cumplir con los requisitos que la Secretaría le señale, se le notificará su incumplimiento, y de no hacerlo así, se le negará la solicitud de regularización, haciéndose acreedor a las sanciones y medidas de seguridad que establece la Ley y el presente Reglamento.

Página 103 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





CAPÍTULO SEGUNDO.

DE LOS CONJUNTOS URBANOS Y DE OTROS TRÁMITES.

ARTÍCULO 217.- Se denominará Conjunto Urbano a la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno con diversidad de locales y usos, sin vías públicas en su interior que podrán o no estar sujetas al régimen de propiedad en condominio y podrán ser de los siguientes tipos: habitacional, comercial, de servicios, industrial, recreativos y turísticos.

La modalidad no sujeta al régimen de propiedad en condominio, aplica únicamente cuando exista un solo propietario del conjunto urbano.

Los conjuntos urbanos de tipo habitacional son aquellos que con una planificación integral se deben realizar simultáneamente a las obras de urbanización, el fraccionamiento del terreno y las edificaciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Las autorizaciones o licencias para conjuntos de cualquier tipo estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción o fraccionamiento.

Las normas básicas para los Conjuntos Urbanos serán las siguientes:

- I. Los usos de suelo solicitados deberán ser congruentes con los planes o programas de desarrollo urbano;
- II. Se deberá de ceder al Municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público de acuerdo al tipo de conjunto urbano, de conformidad con lo establecido en la Ley de la materia;
- III. Las autoridades municipales competentes en materia de desarrollo urbano podrán autorizar los conjuntos urbanos simultáneamente con la licencia de construcción respectiva;
- IV. Cumplir con la aprobación de los procedimientos establecidos en la Ley; para los trámites de autorización de fraccionamientos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo urbanístico, autorización de ventas, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras;
- V. Contar con instalaciones y conexiones que vayan de acuerdo a las normas de los organismos que regulen las mismas;
- VI. Situar los espacios para estacionamiento de vehículos en el interior de las áreas privativas, de uso exclusivo o en zonas previamente determinadas para ese objeto; en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;

Página 104 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- VII. Se deberá delimitar físicamente el terreno mediante bardas, rejas o con la propia edificación, y
- VIII. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en la Ley y el Reglamento, así como también para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y demás normatividad aplicable.

ARTÍCULO 218.- Las autorizaciones de vivienda multifamiliar y conjuntos habitacionales, contendrán las siguientes menciones:

- I. Áreas privativas;
- II. Áreas comunes;
- III. Áreas donadas al Municipio de conformidad con lo que establece la Ley;
- IV. Normas técnicas de seguridad y salubridad públicas;
- V. Equipamiento y mobiliario urbanos de uso público;
- VI. Dotación de infraestructura y servicios públicos, y
- VII. Normas técnicas de integración al contexto urbano.

ARTÍCULO 219.- La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un desarrollo habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio, serán responsables del cumplimiento de las normas aplicables.

Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga deberá cumplir con lo estipulado en las distintas Leyes de orden superior, en caso de cumplir con lo estipulado podrán pasar al patrimonio municipal, si la autoridad municipal correspondiente acepta quedar a cargo del mantenimiento y conservación.

ARTÍCULO 220.- La autorización de conjuntos habitacionales, comerciales y de servicios, industriales, campestres, recreativos, turísticos y funerarios, estarán sujetos a las mismas normas, restricciones y obligaciones que cualquier otra construcción o fraccionamiento, así como lo que dictamine la Ley.

Con lo previsto en el artículo 205 de la Ley; no deberán autorizarse fraccionamientos urbanos fuera de centros de población o en zonas que no cuenten con un Plan o Programa de Desarrollo Urbano que los permita.

Tampoco se deberán autorizar fraccionamientos no urbanos que por su ubicación, características, dimensiones o magnitud no sean campestres, turísticos o agropecuarios.

La autorización de fraccionamiento campestre quedará sujeta a lo estipulado en el artículo 221 de la Ley.

Página 105 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



ARTÍCULO 221.- La solicitud para autorizar un conjunto urbano será revisada por la Secretaría, que podrá aprobarlo o en su caso señalar las observaciones y modificaciones que deberá plantear el interesado. Si señaladas y notificadas las modificaciones al proyecto transcurre un plazo de 45-cuarenta y cinco días naturales sin tener respuesta del interesado, se negará y será necesario reiniciar el trámite.

Si la solicitud de autorización del conjunto urbano se presenta con toda la documentación requerida, la autoridad deberá dar respuesta en un plazo no mayor de 45-cuarenta y cinco días naturales contados a partir de la fecha de su presentación. Si transcurre dicho plazo sin dictarse resolución, se entenderá por negada la autorización.

En caso de resultar procedente la solicitud del interesado, la autoridad municipal competente expedirá una resolución que contendrá la autorización del proyecto de conjunto urbano, sus especificaciones generales, el programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas, así como los planos sellados y autorizados con el proyecto definitivo del conjunto urbano que contenga su vinculación con las vías públicas existentes, así como la conexión con las redes de servicios públicos.

La autorización o licencia para conjuntos urbanos, estará sujeta a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción o fraccionamiento.

ARTÍCULO 222.- Son requisitos para el trámite de autorización de escombreras, bancos de tierra o similares los siguientes:

- I. Solicitud oficial;
- II. Copia del título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- IV. Certificado de libertad de gravamen o de gravamen con autorización del acreedor. Reciente (expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad);
- V. Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;
- VI. Planos y acuerdos de autorizaciones previas;
- VII. Fotografías de la situación actual del predio;
- VIII. Autorización por parte de la autoridad estatal competente, a través de la documentación correspondiente;

Página 106 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- IX. Pago de incorporación de redes de agua potable, drenaje sanitario, internet y energía eléctrica. En caso de ser necesario, y
- X. Pago de derechos municipales.

Los anterior se deberá presentar en las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría tanto en formato impreso, así como en discos compactos en que se contenga la información requerida en archivos con formato .PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato archivo .DWG georreferenciado.

ARTÍCULO 223.- Son requisitos para el trámite de régimen de propiedad en condominio los siguientes:

- I. Solicitud oficial;
- II. Copia del título que acredite la propiedad o posesión del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- IV. Certificado de libertad de gravamen o de gravamen con autorización del acreedor. Reciente (expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad);
- V. Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;
- VI. Planos y acuerdos de autorizaciones previas;
- VII. Fotografías de la situación actual del predio;
- VIII. Programa y presupuesto de obra actualizado, firmado por el propietario o apoderado legal, en caso de no contar con antecedentes de construcción;
- IX. Proposición de garantía hipotecaria o fianza para garantizar el cumplimiento de las obras de urbanización, en caso de no haber terminado la construcción;
- X. Pago de incorporación de redes de agua potable, drenaje sanitario, internet y energía eléctrica, en caso de ser necesario;
- XI. Proyecto de propiedad en régimen en condominio, firmado por el propietario o apoderado legal;
- XII. Pago de derechos por tramitaciones urbanísticas, y
- XIII. Pago por la inscripción de nuevos fraccionamientos o ampliaciones a los ya existentes.

Página 107 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





Los anteriores requisitos se deberán presentar en 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 archivo .DWG georreferenciado.

ARTÍCULO 224.- Son disposiciones del número oficial las siguientes:

- I. La Autoridad competente señalará para cada construcción que tenga frente a la vía pública un solo número oficial ya sea a solicitud del fraccionador o por asignación;
- II. Sólo en los casos de autorización de uso de suelo múltiple se podrá otorgar más de un número oficial;
- III. El número oficial por ningún motivo será otorgado cuando el lote se encuentra baldío;
- IV. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio, y
- V. El Municipio podrá ordenar el cambio del número oficial para lo cual notificará al propietario o poseedor quedando este obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior 60-sesenta días hábiles.
- VI. Dicho cambio deberá ser notificado al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en el registro correspondiente.

ARTÍCULO 225.- Son disposiciones generales para el trámite de asignación, corrección o certificación de número oficial, las siguientes:

- I. Que corresponde al frente del predio, por unidad de vivienda o edificación;
- II. Solo se asignará un número oficial por predio, y
- III. Se podrán asignar diversos números oficiales interiores, en los casos que por su naturaleza de edificación existan diversas funciones o géneros.

Para el trámite de asignación, corrección o certificación de número oficial, los requisitos son los siguientes:

- I. Solicitud oficial;
- II. Título que acredite la propiedad del predio inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- IV. Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;

Página 108 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- V. Fotografías de la situación actual del predio, mínimo 6-seis (deben ser de 6"x 4"-seis por cuatro pulgadas mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- VI. Levantamiento de números oficiales, señalando los números oficiales de los predios colindantes, 3-tres de cada lado y 3-tres de enfrente;
- VII. Plano de referencia del predio;
- VIII. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 226.- Para el trámite de alineamiento vial, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud oficial;
- II. Título que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado Nuevo León;
- III. Documentación que acredite la personalidad jurídica (acta constitutiva, poderes, identificaciones, entre otros);
- IV. Copia del tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Realizar el pago de los derechos correspondientes, y
- VI. Planos de ubicación.

Lo anterior se deberán presentar en 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 archivo DWG georreferenciado.

CAPÍTULO TERCERO.

DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA.

ARTÍCULO 227.- Los proyectos de fraccionamientos, conjuntos habitacionales de cualquier régimen de propiedad, edificaciones y cualquier tipo de construcción deberán ser realizados por personas que cuenten con título profesional y cédula en las carreras de arquitectura, ingeniería civil y afines, los cuales serán denominados Directores Responsables de Obra (DRO) que asesoren a las personas que les soliciten sus servicios, deberán firmar una carta responsiva y los planos de los proyectos que se pretendan ejecutar.

ARTÍCULO 228.- La calidad de Director Responsable de la Obra, se adquiere con su inscripción en el Padrón de la Secretaría.

Página 109 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





Para estar inscrito en el Registro de Directores Responsables de la Obra se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Solicitarlo mediante el llenado del formato que para el efecto expida la Secretaría;
- II. Acreditar mediante los documentos respectivos que es ingeniero civil o arquitecto. (título o cédula profesional);
- III. No haber sido suspendido en el ejercicio de su profesión, y
- IV. Proporcionar la información complementaria que a juicio de la Secretaría sea necesaria.

El Registro de Directores Responsables de Obra tendrá una vigencia de 1-un año calendario.

Los directores responsables de obra deberán solicitar su registro o revalidación del mismo ante la Secretaría, la cual será responsable de integrar y mantener actualizado el padrón.

ARTÍCULO 229.- Los profesionistas, técnicos o peritos, empresas, compañías o sociedades responsables de las construcciones que se realicen en municipio, previa instauración del procedimiento administrativo correspondiente, podrán ser suspendidos por la Secretaría en sus derechos para firmar como responsables de cualquier otra construcción, hasta por el término de 1-un año calendario, el cual se podrá extender dependiendo la gravedad en los siguientes casos:

- I. Que incurran en infracciones a la Ley o a este Reglamento;
- II. Se niegue a dar las facilidades necesarias para que la Secretaría ejerza sus funciones de verificación, inspección y vigilancia, y
- III. Dentro del término de la suspensión, sus estudios o peritajes no podrán ser aceptados por la Autoridad Municipal.

ARTÍCULO 230.- La Secretaría inhabilitará a los Directores Responsables de Obra previo análisis, por el término de 1-un año, el cual se podrá extender dependiendo la gravedad de los siguientes casos:

- I. Reincida en casos de suspensión;
- II. Cuando se trate de una falta grave a criterio o juicio de la Secretaría;
- III. Si se declara en estado de quiebra, suspensión de pagos o en su caso, sujeto a concurso de acreedores, y
- IV. Haya sido condenado por delitos patrimoniales, bajo el rubro de abuso de confianza, fraude, administración fraudulenta, etc.

Página 110 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





TÍTULO DÉCIMO PRIMERO.

DEL CONTROL DE DESARROLLO URBANO Y DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES EN EL MUNICIPIO.

ARTÍCULO 231.- La Secretaría tendrá la obligación de consolidar la estrategia de generar nuevas formas de energía sustentables, tal y como lo establece el Plan.

ARTÍCULO 232.- En el caso específico de lo que indica el Plan en las Zonas Urbanizadas, Urbanizables y No Urbanizables, se abre la posibilidad entre otros, del establecimiento de sistemas de generación de energías renovables, con base en lo dispuesto por el artículo 86, inciso a), numeral 1, de la Ley.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DEL DERECHO DE LOS PARTICULARES.

ARTÍCULO 233.- Las autoridades competentes en la aplicación de la Ley y de este Reglamento, para la expedición y autorización de las licencias, así como las solicitudes de petición, como el procedimiento administrativo, acuerdos, resoluciones, actuarán con apego a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe.

ARTÍCULO 234.- Los particulares podrán interponer ante la autoridad competente solicitudes de petición, quejas, informes, denuncias públicas, y demás relativas en materia de desarrollo urbano, acreditando el interés jurídico.

ARTÍCULO 235.- La Secretaría en el ámbito de su competencia tendrá las siguientes obligaciones con los particulares:

- I. El otorgamiento de las autorizaciones o licencias, no podrán exigir más requisitos que los previstos en la Ley de la materia y en el presente Reglamento, y tendrán la obligación de otorgarlas si el interesado cumple con los mismos; la negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará el fincamiento de las responsabilidades que procedan;
- II. Solicitar la comparecencia de éstos, sólo cuando así esté previsto en la Ley y en el presente Reglamento. Previa citación en la que se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;

Página 111 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- III. Requerir informes, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, sólo en aquellos casos previstos en la Ley, el presente Reglamento o demás disposiciones legales aplicables;
- IV. Hacer del conocimiento de los particulares, en cualquier momento, el estado de los tramites de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos;
- V. Señalar la documentación que se presente en la Secretaría en original y copia;
- VI. Abstenerse de requerir documentos o información que no sea exigida por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente que se está tramitando;
- VII. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;
- VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en este Reglamento u otras Leyes, siempre que acrediten su interés jurídico;
- IX. Respetar a los particulares y a facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones;
- X. Dictar resolución de las peticiones que se formulen dentro de los plazos fijados por la Ley y este Reglamento; así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la Ley y este Reglamento;
- XI. Acordar o convenir con los particulares en materia de desarrollo urbano conforme a lo dispuesto por la Ley de este Reglamento, y
- XII. Expedir copias certificadas a los particulares que acrediten el interés jurídico.

CAPITULO TERCERO

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

ARTICULO 236.- El procedimiento administrativo es aquel en el que la Secretaría y los particulares se someten a los procesos en materia de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en los términos de la Ley, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, así como este Reglamento.

Página 112 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 237.- La Secretaría dentro del ámbito de sus atribuciones y en lo concerniente en el procedimiento administrativo será competente para:

- I. Recibir las solicitudes, denuncias públicas, quejas, reportes, escritos o documentos que se presenten por los particulares en las unidades de recepción de documentos, tanto como en la Oficialía de Partes, así como en el portal de internet del Municipio, además de las ventanillas de recepción de trámites u oficinas de la Secretaría, según sea el caso;
- II. Ordenar y practicar visitas de inspección y vigilancia;
- III. Realizar requerimiento para la terminación de los trámites iniciados por los particulares;
- IV. Aplicar sanciones, medidas de seguridad y medidas precautorias, y
- V. Vigilar el cumplimiento de las licencias otorgadas a los particulares.

ARTÍCULO 238.- Presentada una solicitud para cualquier trámite deberán presentarse en castellano y estar firmada por el interesado, y en caso de que no pudiese firmar, estampará su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego indicando las circunstancias; además que deberá ir acompañada de toda la documentación requerida por este Reglamento y la Ley de la materia.

ARTÍCULO 239.- Cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o incumplan con los requisitos aplicables, la Secretaría deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, dentro de los dos primeros tercios del plazo de respuesta o, de no requerirse resolución alguna, dentro de los 10-diez días hábiles siguientes a la presentación del escrito correspondiente.

Los solicitantes deberán subsanar la omisión dentro del término de 20-veinte días hábiles contados a partir de que surtan efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite.

ARTÍCULO 240.- La Secretaría deberá dar respuesta a la solicitud que presenten los particulares en el término máximo de 30-treinta días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya recibido la solicitud, salvo las solicitudes que tengan tramitación especial señaladas dentro del presente Reglamento.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no realice la notificación personalmente, por correo certificado o en la Tabla de Avisos de la Secretaría o del Ayuntamiento, la respuesta al trámite solicitado en el término indicado y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la Ley y al presente Reglamento, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, se considerará negada la solicitud planteada.

Página 113 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 241.- Quienes formulen solicitudes de quejas, denuncias, reportes o realicen gestiones en asuntos relativos al Desarrollo Urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad.

Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con la Ley y el presente Reglamento, serán responsables de que las solicitudes, denuncias, quejas o reportes y expedientes respectivos, integren la documentación correspondiente y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias.

En ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con la Ley y el presente Reglamento no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con este Reglamento, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

ARTÍCULO 242.- Las copias o testimonios de documentos que existan en los archivos o expedientes, se permitirán a toda persona que los solicite, siempre y cuando acredite su interés jurídico, con excepción de los casos previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y de los que en ella se obligue a la Secretaría a expedirlos, previo pago de los derechos municipales correspondientes.

ARTÍCULO 243.- La Secretaría podrá corregir cualquier irregularidad, omisión y defecto que se advierta en la sustanciación del procedimiento, con el objeto de aclarar el mismo para proseguir en la etapa que corresponda, previa notificación del solicitante.

ARTÍCULO 244.- En caso de extravío o desaparición del expediente o de alguna constancia, el Titular de la Secretaría, previo informe del archivista, certifica la existencia anterior y la falta posterior del expediente o de las actuaciones.

La Secretaría, de oficio o a petición de parte, lo hará del conocimiento a las partes interesadas y procederá a practicar las investigaciones del caso y ordenará de forma inmediata la reposición del expediente.

Página 114 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 245.- En el supuesto que se configure el artículo anterior, la Secretaría otorgará un término de 5-cinco días hábiles siguientes a partir de que surtan efectos la notificación para que acudan las personas interesadas a comparecer al recinto de esta Secretaría a fin de aportar todos los elementos, constancias y copias que obren en su poder con la finalidad de reponer el expediente administrativo.

ARTÍCULO 246.- La Secretaría, dará vista a la Contraloría Municipal en caso de que se presente la denuncia correspondiente ante la Agencia de Ministerio Público correspondiente de la desaparición del expediente o actuación, acompañando copia de las actas y demás diligencias practicadas con dicho motivo.

ARTÍCULO 247.- La Secretaría podrá imponer los medios de apremio, consistente en correcciones disciplinarias, para mantener el buen orden en el desarrollo de las audiencias, comparecencias o diligencias que se tengan que realizar, y exigir que se les guarde el respeto y la consideración debida.

ARTÍCULO 248.- Las correcciones disciplinarias que pueden imponerse son:

- I. Amonestación;
- II. Multa, que corresponda a lo que se indica en las sanciones del presente Reglamento; y
- III. Expulsión del local de la Secretaría; la persona que se resista a cumplir la orden será desalojada del local con el auxilio de la fuerza pública.

ARTÍCULO 249.- Cuando los hechos que motiven la imposición de una corrección disciplinaria, puedan constituir la comisión de un delito, la Secretaría levantará el acta circunstanciada y dará vista a la Contraloría Municipal y en su caso a la Fiscalía General de Justicia del Estado, para los efectos conducentes.

ARTÍCULO 250.- Las correcciones disciplinarias y medios de apremio se impondrán de plano, y deberán estar fundadas y motivadas.

ARTÍCULO 251.- La Secretaría podrá requerir a las personas interesadas en los expedientes administrativos, para que acudan personalmente al recinto oficial de la misma a fin de tratar el asunto relacionado en materia de desarrollo urbano.

A quienes hagan caso omiso a dicho requerimiento se les aplicará las sanciones y multas correspondientes establecidas en el tabulador que se indica en el presente Reglamento y se efectuará su cobro a través de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.

Página 115 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





SECCIÓN PRIMERA.

DE LAS ACTUACIONES.

ARTÍCULO 252.- Las actuaciones de la Secretaría se practicarán en los días y horas hábiles, en términos del calendario oficial del Municipio, o cuando de hecho se suspendan las labores por orden del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 253.- Se entienden por días y horas hábiles, de lunes a viernes de las 09:00 hasta las 17:00 horas.

Iniciada una diligencia en horas hábiles, deberá concluirse y será válida, aun cuando se actúe en horas inhábiles, sin necesidad de determinación especial de la Secretaría.

ARTÍCULO 254.- La Secretaría podrá habilitar los días y las horas inhábiles para actuar o practicar diligencias, cuando hubiere causa urgente que las amerite, expresando cuál sea ésta y las diligencias que hayan de practicarse.

SECCIÓN SEGUNDA.

DE LOS TÉRMINOS.

ARTÍCULO 255.- Los términos comenzarán a correr el día siguiente al que surta efecto la notificación.

ARTÍCULO 256.- En los términos no se computarán los días en los que la Secretaría deje de actuar, conforme al calendario de labores aprobado por el Ayuntamiento, así como cuando por caso fortuito o de fuerza mayor no puedan llevarse a cabo dichas actuaciones.

Los avisos de suspensión de labores se publicarán en la Tabla de Aviso de la Secretaría o del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 257.- Cuando la realización o práctica de algún acto procesal en el ejercicio de un derecho no tengan fijado un término, éste será de 10-diez días hábiles.

ARTÍCULO 258.- Para computar los términos, los meses se regularán por 30-treinta días naturales; y los días se considerarán de 24-veinticuatro horas, contados de las 00:00 horas a las 24:00 horas, salvo disposición contraria en la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 259.- Transcurridos los términos fijados a los particulares, se tendrá por perdido su derecho que debieron ejercitar, sin necesidad de acusar rebeldía.

Página 116 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





SECCIÓN TERCERA.

DE LAS NOTIFICACIONES.

ARTÍCULO 260.- La notificación, citación, requerimiento, orden de inspección, acuerdo, o cualquier otra que contemple la Ley y el presente Reglamento, se efectuarán al día hábil siguiente al que se dicte en las resoluciones que las prevengan, cuando la Secretaría o la Ley no disponga otra cosa.

ARTÍCULO 261.- Para la validez de la notificación no se requiere el consentimiento del notificado.

ARTÍCULO 262.- El documento mediante el cual se realice la notificación deberá contener el número de expediente administrativo en que se actúa, la materia u objeto de la diligencia, el nombre de la persona o personas con la cual deba practicarse la diligencia, ya sea el propietario, encargado, poseedor, ocupante, apoderado o representante legal, y el domicilio donde deba realizarse la respectiva notificación.

ARTÍCULO 263.- Todos los particulares en el primer escrito que presenten o en la primera diligencia administrativa en que intervengan, deben designar domicilio para oír y recibir notificaciones, el cual deberá estar ubicado en este Municipio.

Podrán priorizar el uso de métodos electrónicos proporcionando un correo electrónico mediante el cual se le podrá realizar las respectivas notificaciones.

En caso de no proporcionar ninguno de los anteriores, las notificaciones le serán practicadas mediante la Tabla de Avisos de la Secretaría o del Ayuntamiento.

Si durante el procedimiento, el interesado varía de domicilio, deberá dar aviso a la Secretaría.

ARTÍCULO 264.- Al momento de efectuar cualquier notificación y no se encontrase presente el propietario, encargado, poseedor, responsable, apoderado o representante legal y después de que el personal designado por la Secretaría para llevar a cabo la notificación se cerciore por el informe de 2-dos vecinos, de que la persona de que se trata habita ciertamente en el lugar designado, de lo que tomará razón pormenorizada en el acta, suscribiendo la misma los vecinos, si quisieren y pudieren hacerlo, la cual surtirá los efectos legales correspondientes.

ARTÍCULO 265.- La Secretaría al momento de practicar la diligencia, por conducto del personal designado para ello, deberá entregar el documento mediante el cual realiza la notificación, en el cual se deberá señalar fecha y hora en que se lleva a cabo la diligencia, nombre y firma de la persona con quien se entiende la diligencia, y por último deberá plasmarse en el documento el nombre y firma de quien realiza la notificación.

Página 117 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



ARTÍCULO 266.- Si no se encontrare persona alguna, si los presentes se negaren a recibirlo o si por cualquier otro motivo no se pudiese cumplir con lo dispuesto anteriormente, el acta o instructivo mediante el cual se realiza la notificación se fijará en la puerta de acceso principal o el lugar más visible del domicilio del interesado, debiendo asentar en el acta o instructivo la razón de tal circunstancia.

ARTÍCULO 267.- Para los casos no previstos en el presente Reglamento respecto a las notificaciones, se aplicará de manera supletoria, lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

CAPÍTULO CUARTO.

DE LA DENUNCIA PÚBLICA.

ARTÍCULO 268.- La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios, cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de este Reglamento, o a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se impongan las sanciones o se apliquen las medidas de seguridad que sean necesarias para cumplir con lo establecido en la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 269.- La denuncia pública se promoverá en los siguientes supuestos:

- I. Cuando originen un deterioro en la calidad devida 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. Se produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado y el Municipio, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

ARTÍCULO 270.- La denuncia pública se presentará por escrito ante la Secretaría, la cual deberá contener:

- I. Nombre y domicilio del denunciante, o de quien promueva en su nombre o representación, e identificación oficial vigente;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario, poseedor, representante legal, o encargado del predio afectado o en sucaso, los datos necesarios para su localización e identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble que se trate;

Página 118 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas;
- V. En su caso, podrá solicitarse la suspensión del acto denunciado, debiendo garantizar mediante fianza a favor de la autoridad municipal, expedida por una institución autorizada para ello, los daños o perjuicios que eventualmente pudiera causar, en caso de que resultara improcedente la denuncia;
- VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en el que se estén llevando a cabo los actos de que se trate, y
- VII. Firma o huella digital del denunciante.

ARTÍCULO 271.- La Secretaría, a efecto de atender la denuncia pública realizará las siguientes acciones:

- I. Recibir, dar trámite y curso legal y administrativo a la denuncia presentada;
- II. Hacer del conocimiento del denunciante el trámite que se haya dado a su denuncia y en su caso, el resultado de las acciones emprendidas;
- III. Orientar al denunciante para que, en los casos que no se requiera la intervención de autoridad alguna, aquella o la comunidad organizada le den solución al problema planteado en la denuncia;
- IV. Remitir a la Federación o al Estado, las denuncias presentadas que sean de competencia de dichas instancias, sin perjuicio de que, entre tanto, se apliquen las medidas de control necesarias;
- V. Solicitar a la Federación o al Estado la información que se requiera para dar seguimiento a las denuncias relativas a los establecimientos y actividades que se realicen dentro del territorio municipal y que aquellos atiendan por ser de su competencia, y
- VI. En caso de que se observe la posible comisión de un delito, dar aviso a la Fiscalía General de Justicia del Estado.

ARTÍCULO 272.- La Secretaría desechará las denuncias fundadas o motivadas por aspectos ajenos al desarrollo urbano, y podrá imponer a los promoventes, en caso de así considerarlo, las sanciones que se establezcan en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 273.- La Secretaría al recibir una denuncia, procederá a localizar la fuente de actividad contraria a la Ley y al presente Reglamento y practicará las diligencias necesarias para evaluar y comprobar los hechos denunciados, notificándose al presunto responsable de los mismos y en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Página 119 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



ARTÍCULO 274.- La Secretaría al momento de recibir la denuncia pública contará con un término de 30-treinta días naturales para darle trámite y en su caso, iniciar el procedimiento administrativo correspondiente por las presuntas infracciones a la Ley y al presente Reglamento.

CAPÍTULO QUINTO.

DE LA VIGILANCIA.

ARTÍCULO 275.- El personal adscrito a la Secretaría, así como el de los órganos auxiliares de esta dependencia, para la observancia y aplicación de las disposiciones de este Reglamento, podrán realizar acciones de vigilancia mediante las siguientes modalidades:

- I. Recorridos diarios de rutina, aleatorios o programados por zonas, colonias o sectores;
- II. Recorridos programados dirigidos a giros, actividades, o tipos de establecimientos en particular o colonias o zonas predestinadas con base y planes, programas o proyectos de la Secretaría en atención a denuncias públicas, o con base a las necesidades detectadas por esta Secretaría;
- III. Visitas de verificación en atención a denuncias públicas o reportes con el fin de determinar y ubicar la existencia de un problema o dar seguimiento a cumplimiento de acuerdos de los que estén siendo atendidos, y
- IV. Visitas para dictaminaciones, recabar información y emitir dictámenes, opiniones técnicas o informes, solicitados por los particulares, o las Autoridades o por los encargados de las distintas dependencias en el ámbito Municipal, Estatal o Federal.

ARTÍCULO 276.- El personal adscrito a la Secretaría, designado para ejercer funciones de inspección, al llevar a cabo las actividades de vigilancia y observe actos u omisiones que constituyan violaciones a las disposiciones en materia de desarrollo urbano o contingencias que pongan en riesgo, podrá:

- I. Apercibir al infractor sobre los hechos en cuanto se trate a una violación al Reglamento y notificar de las sanciones administrativas a las que podrán hacerse acreedoras;
- II. Amonestar a quien esté realizando los hechos, y en su caso, iniciar el procedimiento administrativo;
- III. Requerir mediante citatorio simple al responsable del establecimiento, inmueble o negocio donde se cometa la infracción o a quien directamente lo esté cometiendo;
- IV. El aseguramiento precautorio de bienes, objetos, equipos, herramientas, vehículos, productos, materiales, residuos y estructuras, para lo cual levantará inventario y solicitará la firma del presunto infractor para su posterior reclamo previo al desahogo de las diligencias correspondientes o el procedimiento que corresponda;

Página 120 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- V. Solicitar el auxilio de la fuerza pública o de la autoridad competente o de los órganos auxiliares que compete a esta Secretaría, y
- VI. Presentar informes a sus superiores dentro de la Secretaría.

ARTÍCULO 277.- Del informe al que se refiere en la fracción VI del artículo anterior podrá resultar:

- I. La aplicación de la visita de inspección que se establece en este Reglamento, y
- II. Hacer del conocimiento el hecho a la autoridad correspondiente, en caso de no ser competencia de la Secretaría.

CAPÍTULO SEXTO.

DE LA INSPECCIÓN.

ARTÍCULO 278.- La Secretaría o el personal designado por esta, en el ámbito de su competencia, podrán llevar a cabo visitas de inspección para verificar el cumplimiento de este Reglamento, de la Ley, del Plan, y demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo previa autorización del Titular de la Secretaría.

En todo momento se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

ARTÍCULO 279.- El personal designado por la Secretaría para realizar las visitas a las que se hace alusión en el presente capítulo, tendrán el carácter de inspector. Para la práctica de dichas visitas de inspección deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por el Titular de la Secretaría.

Dicha orden deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

ARTÍCULO 280.- Los propietarios, poseedores, responsables, representantes legales, apoderados, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

Página 121 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 281.- Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir identificación con fotografía, la cual deberá contener el nombre completo del inspector, fecha de emisión, cargo o puesto, vigencia, y nombre y firma del Titular de la Secretaría, así como la fundamentación correspondiente, además deberá exhibir la orden de inspección a la que se refiere el presente Reglamento, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, poseedor, representante legal, apoderado, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada o acta de inspección, en presencia de 2-dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia, y en caso de que esta última se negara, serán designados por la persona que practique la diligencia.

De toda acta circunstanciada 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 haga constar tal circunstancia en la propia acta.

En caso de que la persona con quien se entienda la visita, se negase a recibir el acta, el inspector podrá fijar la orden en un lugar visible.

ARTÍCULO 282.- En las actas circunstanciadas o actas 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, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha de la orden de inspección que la motivó;
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- VII. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación;
- VIII. Declaración del visitado, si quisiera hacerla, y
- IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo, así como en su caso la media afiliación.

ARTÍCULO 283.- Los visitados con quienes se entienda la diligencia, podrán manifestar en el acta de inspección, las observaciones respecto a las irregularidades que se plasmen en el acta durante la diligencia.

Página 122 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





Si como resultado del acta de inspección, la autoridad competente advierte la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a aplicar las medidas cautelares de seguridad que correspondan e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, lo cual hará del conocimiento del interesado para que adopte de inmediato las medidas correctivas respecto a las irregularidades plasmadas en el acta de inspección.

Debiéndosele otorgar un término de hasta 5-cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente en que le fue entregada la copia del acta de inspección, para que se constituya en el local de la Secretaría y manifieste, ya sea de manera escrita o verbal lo que a su derecho convenga, presentando las pruebas y alegatos de su intención.

ARTÍCULO 284.- Una vez que haya transcurrido el plazo indicado en el artículo 283, y después de que el presunto infractor haya hecho valer su derecho de audiencia, presentado sus pruebas y alegatos, o en su defecto, haya concluido dicho término sin que el infractor se hubiere apersonado, la Secretaría emitirá la resolución administrativa correspondiente, dentro de un término no mayor a 15-quinque días hábiles, la cual estará debidamente fundada y motivada, y se notificará al presunto infractor conforme a lo establecido por el presente Reglamento.

En la resolución administrativa se señalará o, en su caso, adicionarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

CAPÍTULO SÉPTIMO.

DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DE SEGURIDAD.

ARTÍCULO 285.- Para los efectos de esta Reglamento se considerarán medidas cautelares de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales, dicte e imponga la Secretaría, a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones tanto públicas como privadas en las que exista algún riesgo la salud, vida y bienes de los ciudadanos así como públicos, con base en los hechos o elementos asentados en el acta de inspección, si con motivo de los mismos se advierte la existencia de algún riesgo.

ARTÍCULO 286.- Las medidas cautelares de seguridad se aplicarán en forma indistinta, e inclusive varias de ellas en la misma resolución, sin perjuicio de lo que dicten otras autoridades en materia de seguridad; tienen carácter preventivo, son de inmediata ejecución y su vigencia se limitará al término necesario para la corrección de la irregularidad detectada, se deberán de comunicar por escrito al propietario, encargado, poseedor, apoderado, representante legal o responsable de las obras o instalaciones, o al responsable solidario para su ejecución.

Página 123 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 287.- La Secretaría, en protección del interés público, y con el fin de evitar daños que pueden causarse a bienes o personas podrá imponerse como medidas cautelares de seguridad, además de las establecidas por otros ordenamientos jurídicos aplicables, las siguientes:

- I. Interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos;
- II. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento o similares;
- III. Desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV. Demolición de construcciones, de anuncios panorámicos o antenas;
- V. Retiro de instalaciones o de materiales;
- VI. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- VII. El aseguramiento y retención de objetos y de materiales;
- VIII. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras o de edificaciones;
- IX. Contratación con radio o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables a fin de evitar daños a terceros;
- X. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada;
- XI. Inmovilización y aseguramiento de materiales que incumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción, y
- XII. Las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 288.- Las medidas cautelares de seguridad previstas en el presente ordenamiento, tendrán como vigencia el lapso de tiempo en que el presunto infractor subsane la acción u omisión que desencadenara la aplicación de esta.

ARTÍCULO 289.- Para la aplicación de las medidas cautelares de seguridad se consideran hábiles todos los días del año y las 24-veinticuatro horas del día, sin necesidad de alguna disposición expresa.

ARTÍCULO 290.- Las medidas de seguridad se aplicarán sin perjuicio de que se apliquen las sanciones que correspondan si se cometieron infracciones a las disposiciones del presente Reglamento.

Al efecto la Secretaría informará a las autoridades competentes las acciones realizadas y solicitará promover su intervención para llevar a buen término el procedimiento y asegurar el cumplimiento y observancia de la legislación, reglamentación y normatividad de desarrollo urbano aplicable.

Página 124 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 291.- Si el o los responsables se rehusaran a cumplir con las medidas cautelares de seguridad establecidas en este capítulo y no realizaran los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables resultando a cargo de éstos los gastos originados, los cuales 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.

ARTÍCULO 292.- Para la aplicación de medidas cautelares de seguridad y sanciones que establece este Reglamento, las autoridades competentes harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO.

DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES, REVOCACIÓN, CONVENIOS, DEL CONSEJO MUNICIPAL, MEDIOS DE DEFENSA Y LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

ARTÍCULO 293.- Corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en el presente Reglamento y serán sujetos responsables:

- I. El Propietario del inmueble;
- II. El Poseedor del inmueble;
- III. Las empresas constructoras, y
- IV. Los constructores independientes que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes, personas morales y accionistas apoderados para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

ARTÍCULO 294.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos del presente Reglamento:

- I. El o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la presente Ley y sus Reglamentos y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan, y;

Página 125 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ABASOLO NL
ADMÓN 2024-2027



- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de 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 el presente Reglamento.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables, que determine la autoridad.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LAS INFRACCIONES.

ARTÍCULO 295.- Se consideran conductas violatorias e infracciones a este Reglamento las siguientes:

- I. Realizar alguna edificación, instalación, construcción, demolición y excavación o cualquier obra, sin contar con la autorización o licencia expedida por escrito de la Secretaría precisamente para esos actos;
- II. Realizar sin permiso o autorización en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común, construcciones, instalaciones, excavaciones o cualquier otra obra, en o sobre dichos inmuebles;
- III. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;
- IV. Continuar ejerciendo los derechos o actos u obras derivados de una licencia o autorización una vez vencido el término de la misma sin haberse obtenido su prórroga o renovación;
- V. Continuar realizando los actos, actividades u obras cuando se hubiese ordenado la clausura del establecimiento, la suspensión o la demolición de las obras, según sea el caso;
- VI. Cuando no se permita al inspector adscrito a la Secretaría, el 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 obstruyan el realizar sus funciones a que los faculta este Reglamento;
- VII. Cuando no se realicen por el obligado a ello, las demoliciones, las obras y demás acciones que le sean requeridas por la Autoridad competente, en el término que se le haya concedido o que dichos actos no se realicen en la forma, cantidad o con los materiales que se le indicaron en la resolución respectiva;

Página 126 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- VIII. Cuando no se permita al inspector adscrito a la Secretaría, ejecutar alguna sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente, ya sea impidiéndole el acceso al inmueble o edificación o lugar donde debe ejecutarse la sanción o medida de seguridad;
- IX. En los casos de que se continúe en la infracción a las disposiciones de este Reglamento, de la Ley y de las demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente le haya notificado al infractor que su conducta es contraria al citado ordenamiento;
- X. No tener en el lugar de la obra o construcción los sanitarios portátiles que se requieren o permitir que los trabajadores o terceras personas utilicen las construcciones como dormitorios, con excepción de quien sea el velador o vigilante;
- XI. Cuando no se respeten o se obstaculicen con material de construcción u otros desechos, la circulación peatonal o las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad o cuando se ocupen de la misma manera los cajones de estacionamiento reservados para uso exclusivo de estas personas;
- XII. Presentar planos y documentos firmados con información y datos falsos;
- XIII. Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de construcción, de uso de suelo, de uso de edificación o autorizaciones para realizar obras, instalaciones, o cualquier otro acto relativo al desarrollo urbano o asentamientos humanos expedidos por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal o la Secretaría;
- XIV. Cuando no se respeten los lineamientos de desarrollo urbano y construcción relativos a:
 - a. Coeficiente de uso de suelo;
 - b. Coeficiente de ocupación del suelo;
 - c. Coeficiente de absorción y área verde;
 - d. Altura de las edificaciones u otras obras;
 - e. Remetimiento, ya sea frontal, posterior o laterales;
 - f. Cajones de estacionamiento, y
 - g. Área de maniobra de estacionamiento.
- XV. Por causar contaminación al ambiente en los aspectos competencia del Municipio establecidos en este Reglamento;
- XVI. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación de uso permanente en algún lote o predio, cuyo objetivo sea el distinto al autorizado por la Secretaría;
- XVII. 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;

Página 127 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



- XVIII. Realizar obras de urbanización en forma o calidad distinta a lo establecido en las disposiciones de este Reglamento o a lo indicado en la autorización o licencia correspondiente;
- XIX. Cuando por cualquier causa y sin autorización, se genere el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto las de las áreas de construcción u obras autorizadas;
- XX. Cuando se realicen cortes de terreno mayores a lo permitido por este Reglamento, diferentes a lo establecido en la licencia de construcción o en la autorización de la obra;
- XXI. Cuando no se desazolve los pluviales o drenaje, o ramales de estos mismos, que se encuentran en el proyecto autorizado en los términos previstos por este Reglamento y la Ley;
- XXII. Cuando se efectúe el derrame de material de construcción o cualquier otro en los costados de las vialidades, calles, derechos o servidumbres de paso, o en las áreas de predios colindantes a los mismos;
- XXIII. Cuando no se efectúe el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre aguas abajo de cualquier material;
- XXIV. Cuando se realice o construya dique o se derrame material de la obra en pluviales, drenaje y ramales de los mismos, que impidan el paso de aguas que corren en estos;
- XXV. Cuando se realice la construcción de edificaciones o excavaciones y estas no sean aisladas o su aislamiento no sea adecuado, para garantizar y proteger a los peatones;
- XXVI. Cuando el propietario o usuario de un lote o predio, edificación u obra o cualquier otra construcción, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros o fachadas, o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen de la zona, no obstante, el apercibimiento que se le notifique;
- XXVII. No respetar lo establecido en este Reglamento para las construcciones, edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en la Zona Protegida con carácter de Centro Histórico descritas en el Plan y por este Reglamento;
- XXVIII. Cuando al realizarse cualquier obra o construcción, en sus colindancias se afecten la estabilidad del suelo, de muros, de bardas, de edificaciones o de la vía pública;
- XXIX. Cuando se obstruya o encauce cualquier cañada o escurrimiento pluvial, salvo que previamente la Secretaría lo apruebe; o bien cuando no se respete la franja de seguridad y protección que se establece en este Reglamento para las cañadas y escurrimientos pluviales;
- XXX. Cuando la descarga pluvial de los techos o losas superiores de las edificaciones u obras descarguen o se precipitan sobre un lote o predio o edificación colindante;

Página 128 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- XXXI. Cuando el drenaje, escurrimiento pluvial o el agua de riego que se genere en un inmueble afecte o se conduzca en forma artificial hacia algún lote o predio colindante;
- XXXII. No presentar por escrito a la Secretaría el aviso de terminación de las obras o construcciones, dentro del término establecido en este Reglamento;
- XXXIII. No tener a la vista en el lugar de las obras una copia de la licencia de construcción;
- XXXIV. Cuando la edificación u obras no cumplan con lo establecido en las disposiciones legales aplicables en lo relativo a la prevención de accidentes, incendios, siniestros o riesgos, seguridad, protección o con los lineamientos que sobre esas materias se indicó en la licencia o autorización correspondiente;
- XXXV. Cuando se modifique el proyecto autorizado sin violar ningún lineamiento urbano;
- XXXVI. Establecer o cambiar el uso de suelo o uso de edificación a un lote o predio, inmueble o edificación sin previa autorización;
- XXXVII. Ampliar o adicionar usos de suelo o usos de edificación, distinto a lo autorizado en el proyecto aprobado, sin contar previamente con la autorización de la autoridad competente;
- XXXVIII. Realizar obras, construcciones e instalaciones en días y horas diversos a los permitidos por este Reglamento;
- XXXIX. Realizar la sustracción o robo de los expedientes administrativos con los que cuenta la Secretaría;
- XL. Conducirse de manera inadecuada, malos tratos, ofensas o violenta en contra del personal que integra la Secretaría;
- XLI. Cuando la edificación u obra no cumpla con lo establecido por las disposiciones de este Reglamento en materia de protección ambiental indicado en la licencia o autorización correspondiente;
- XLII. Cuando se incumpla con los convenios celebrados con la Secretaría y con los particulares;
- XLIII. Cuando se ofrezca publicidad diferente al proyecto autorizado o se modifiquen los proyectos de construcción aprobados por la Secretaría, y;
- XLIV. Cualquier acción u omisión que contravengan lo dispuesto en este Reglamento, Plan o disposiciones generales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, diversas a lo establecido en las fracciones anteriores.

Página 129 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



CAPÍTULO SEGUNDO.

DE LAS SANCIONES.

ARTÍCULO 296.- Será competencia de la Secretaría la imposición de las sanciones a que se refiere el presente Reglamento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

La violación a la Ley, al presente Reglamento, o al Plan de Desarrollo Urbano, se considerará una infracción y dará origen como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación a la Ley, al presente Reglamento, o al Plan de Desarrollo Urbano, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

ARTÍCULO 297.- 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 esta Ley y sus reglamentos.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida.

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 Secretaría tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

ARTÍCULO 298.- Las sanciones que pueden aplicarse a los infractores de las disposiciones señaladas en el presente Reglamento son:

- I. Amonestación;
- II. Multa;
- III. Demolición, retiro de instalaciones, restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos a costo del propietario;
- IV. Clausura: parcial, total o definitiva de las instalaciones, construcciones y las obras;
- V. Suspensión: temporal, parcial o definitiva de trabajos o servicios;
- VI. Revocación de las licencias o autorizaciones, y
- VII. Arresto administrativo hasta por 36 horas.

La Secretaría podrá imponer las sanciones que procedan, en una o en varias resoluciones, sin perjuicio de que se apliquen las medidas cautelares de seguridad, en caso de ser necesario.

Página 130 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 299.- 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 la Ley, Reglamento o el Plan, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y la Secretaría no tendrá obligación de pagar indemnización alguna.

ARTÍCULO 300.- 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.

ARTÍCULO 302.- Se entiende como multa la imposición de una sanción económica expresada en cuotas, con motivo del incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de los planes o programas, de la Ley, este Reglamento y cualquier disposición aplicable a la materia.

La sanción consistente en multa, se aplicará de acuerdo a lo establecido por el presente Reglamento, según la infracción cometida, en la que el monto de las cantidades se entenderá que es aplicable en cuotas; siempre y cuando no contravengan con los planes y programas ya establecidos.

Se entenderá por cuota la Unidad de Medida y Actualización (UMA), siendo esta la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las Leyes Federales, estatales y el presente Reglamento, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.

El pago de la multa impuesta como sanción no crea derecho alguno, ni extingue las demás sanciones y no obliga a la autoridad a otorgar la autorización, permiso, o licencia.

ARTÍCULO 303.- 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 alguna excavación, instalación, construcción, 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 estas no se respeten;

Página 131 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



- IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen alguna 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 este reglamento, de la Ley o del Plan de desarrollo urbano;
- VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por este reglamento, la Ley o del Plan 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.

En el caso de las clausuras, se seguirá el procedimiento de juicio ordinario previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 304.- Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización:
 - a) Para el caso de obras de ampliación o remodelación de hasta 100-cien metros cuadrados en viviendas de uso familiar que no cuenten con la licencia correspondiente, y
 - b) Para cambios de uso de suelo en edificaciones menores a 100-cien metros cuadrados que no cuenten con la licencia correspondiente;

Página 132 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





- II. Multa desde 200-doscientas hasta 2,000-dos mil unidades de medida y actualización:
- Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad;
 - 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
 - Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.
- III. Multa desde 2,000-dos mil hasta 10,000-diez mil unidades de medida y actualización:
- 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;
 - 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;
 - 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;
 - Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente;
 - Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, a la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al Plan de Desarrollo Urbano aplicable;
 - Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la Ley;
 - Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por este reglamento, por la Ley o el Plan de Desarrollo Urbano;
 - Cuando se impida la inspección de un inmueble;
 - Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de este reglamento, de la Ley o el Plan de Desarrollo Urbano;

Página 133 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



- 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 autónomo;
 - l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado;
 - m) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por el Plan 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 a 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-cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:
- a) Cuando el propietario o 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;
 - 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 autorizaciones sin contar con la debida autorización.

ARTÍCULO 304.- Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias al realizar sin permiso o autorización en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común, construcciones, instalaciones, excavaciones o cualquier otra obra, en o sobre dichos inmuebles, serán las que se indican en la Ley de la Hacienda para los Municipios de Nuevo León, así como en la Ley de la Materia.

Página 134 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 305.- Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias al llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello, serán las que se indican en la Ley de la Hacienda para los Municipios de Nuevo León, así como en la Ley de la Materia.

ARTÍCULO 306.- Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias por causar contaminación al ambiente en los aspectos de competencia del municipio establecidos por la Dirección de Ecología Municipal, se sancionarán con multa según lo dispuesto por la Secretaría.

ARTÍCULO 307.- Para la aplicación de la sanción consistente en multa, se tomará en cuenta lo siguiente:

- I. La ocupación o actividad de la persona física o moral infractora, cuando la misma sea conocida por la autoridad;
- II. El grado de avance de las obras, los metros cuadrados o lineales de construcción, según sea el caso, el uso que se pretende dar a las obras o construcciones;
- III. Tratándose de uso de suelo o de edificación, se tomará en cuenta los metros cuadrados utilizados para las funciones no habitacionales unifamiliares;
- IV. La capacidad económica del infractor;
- V. Si con la infracción u hechos, se puso en riesgo la integridad física de personas, o si causaron daños a los bienes de terceras personas o del Municipio, y;
- VI. La reincidencia del infractor.

CAPÍTULO TERCERO.

DE LA REVOCACIÓN.

ARTÍCULO 308.- La revocación de las autorizaciones y licencias emitidas de conformidad con la Ley y el presente Reglamento, deberá respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento contenido en el presente ordenamiento.

ARTÍCULO 309.- Sólo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

Así mismo se podrá revocar la licencia cuando se modifique el proyecto autorizado o se cambie uso edificación.

Página 135 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





CAPÍTULO CUARTO.

DE LOS CONVENIOS.

ARTÍCULO 310.- La Secretaría dentro del ámbito de su competencia cuando juzgue conveniente podrá celebrar convenios con los particulares a fin de dirimir las diferencias que se susciten con éstos en materia de desarrollo urbano. Así mismo podrá efectuar comparecencia con los particulares, con la finalidad de resolver las controversias que se susciten relativas a las solicitudes, quejas, denuncias, requerimientos, citatorios, que efectúe esta autoridad administrativa.

ARTÍCULO 311.- La Secretaría podrá promover la solución de conflictos que se susciten entre particulares escuchando a las partes interesadas promoviendo su advenimiento antes de iniciar el procedimiento administrativo.

ARTÍCULO 312.- Para la celebración de los convenios y comparecencias señalados en los artículos anteriores, los interesados deberán acreditar su interés jurídico y personalidad, exhibiendo la documentación que corresponda.

CAPÍTULO QUINTO.

DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 313.- De acuerdo a lo estipulado en el artículo 21 de la Ley, el Municipio deberá crear un Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda.

Dicho consejo servirá como mecanismo de consulta y participación ciudadana en materia de desarrollo urbano, el cual será tomado en cuenta, si fuere el caso, para las decisiones o resoluciones en esta materia.

ARTÍCULO 314.- El Consejo tendrá las siguientes funciones:

- I. Participar y opinar en los procesos de formulación o modificación de planes de desarrollo urbano;
- II. Recibir y canalizar ante el Municipio las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de obras y servicios urbanos;
- III. Opinar respecto de la reglamentación municipal en materia de desarrollo urbano;
- IV. Opinar sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos municipales;

Página 136 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ADMON 2024-2027



- V. Proponer al Municipio la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los existentes, de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad, y
- VI. Las funciones que se establecen en el artículo 17 de la Ley, aplicables en la medida del ámbito territorial del Municipio.

ARTÍCULO 315.- La autoridad municipal integrará el consejo, garantizando que su conformación sea incluyente.

Será de carácter honorífico y representativo de todos los sectores de la sociedad civil del Municipio de Abasolo, Nuevo León, y será nombrado por la administración que se encuentre en funciones.

Además, el Consejo Municipal contará con el apoyo técnico necesario para realizar sus funciones; y deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado su reglamento interior y, en su caso, sus reformas.

CAPÍTULO SEXTO.

DE LOS MEDIOS DE DEFENSA.

ARTÍCULO 316.- Los interesados afectados por los actos o resoluciones emitidas por la Secretaría, podrán interponer los medios de defensa previstos en el presente Reglamento, o bien intentar el Juicio Contencioso Administrativo correspondiente.

ARTÍCULO 317.- Los medios de defensa que establece el presente ordenamiento y los cuales podrá interponer el interesado, son los siguientes:

- I. Recurso de Inconformidad; y
- II. Queja.

ARTÍCULO 318.- El recurso de Inconformidad, señalado en la fracción I del artículo 317 del presente Reglamento, se interpondrá ante la autoridad que emitió el acto recurrido, la cual remitirá el escrito original presentado, sus anexos, así como el expediente correspondiente a la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento, quien se hará cargo de su tramitación y resolución.

El Recurso de Inconformidad deberá presentarse dentro de los 15-quince días hábiles siguientes a que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra o en que el interesado tuviere conocimiento de la misma.

Página 137 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ABASOLO NL
ADMON 2024-2027



ARTÍCULO 319.- En el escrito de interposición del recurso de Inconformidad se deberá expresar:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige;
- II. El nombre del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efectos de oír notificaciones;
- III. El interés legítimo y específico que asiste al recurrente;
- IV. El acto que se recurre y fecha en que se le notifico o tuvo conocimiento del mismo;
- V. Los agravios que se le causen;
- VI. En su caso, copia de la resolución o acto que se impugna y de la notificación correspondiente;
- VII. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar los documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales.

Cuando no se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente o las pruebas documentales ofrecidas, se apercibirá a los interesados para que en un plazo de 3-tres días hábiles presenten los documentos y de no cumplirse lo anterior, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

ARTÍCULO 320.- La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

- I. Lo solicite expresamente el recurrente;
- II. Se admita el recurso;
- III. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que se garanticen éstos para el caso de no obtener resoluciones favorables; y
- IV. Tratándose de multas, el recurrente garantice el crédito fiscal en cualquiera de las formas previstas en el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

La autoridad deberá emitir un acuerdo en el que se señale la suspensión o la denegación de la ejecución del acto impugnado, el cual, de no emitirse, se entenderá por otorgada la suspensión de la misma.

Página 138 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 321.- El recurso se desechará de plano cuando:

- I. Se presente fuera de plazo; o
- II. No contenga firma.

ARTÍCULO 322.- No será procedente el recurso de Inconformidad cuando:

- I. Existan actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;
- II. Los actos no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. El acto se haya consumado de un modo irreparable;
- IV. Sea el acto consentido expresamente; y
- V. Se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

ARTÍCULO 323.- Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente del recurso;
- II. El agraviado fallezca durante el procedimiento, si el acto respectivo solo afecta a su persona;
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;
- IV. Hayan cesado los efectos del acto recurrido;
- V. Exista falta de objeto o materia del acto; y
- VI. No se probare la existencia del acto impugnado respectivo.

ARTÍCULO 324.- En el recurso se admitirá toda clase de pruebas, excepto la confesional por posiciones. No se considera comprendida en esta prohibición la petición de informes a las autoridades administrativas, respecto de hechos que consten en sus expedientes o en documentos agregados a ellos.

La autoridad podrá allegarse de los medios de pruebas que considere necesarios, sin más limitación que la establecida en la Ley.

La autoridad administrativa ante quién se tramite el recurso de Inconformidad, acordará sobre la admisibilidad de las pruebas ofrecidas. Solo podrá rechazar las pruebas propuestas por los interesados cuando no fuesen ofrecidas conforme a derecho, no tengan relación con el asunto, sean improcedentes e innecesarias o contrarias a la moral y al derecho. Tal resolución deberá estar debidamente fundada y motivada.

Página 139 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 325.- El desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas se realizará dentro de un plazo no menor de 3-tres días hábiles ni mayor de 15-quince días hábiles, contados a partir de su notificación. Si se ofreciesen pruebas que ameriten desahogo, se ampliará el plazo hasta quince días hábiles para tal efecto.

Las pruebas supervenientes podrán presentarse siempre que no se haya emitido la resolución definitiva.

La autoridad notificará a los interesados con una anticipación de tres días hábiles, el inicio de las actuaciones necesarias para el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas.

ARTÍCULO 326.- Ponen fin al recurso administrativo:

- I. La resolución del mismo;
- II. La renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el ordenamiento jurídico;
- III. La declaración de caducidad;
- IV. La imposibilidad material de continuarlo por las causas sobrevenidas;
- V. El convenio de las partes, siempre y cuando no sea contrario a lo establecido en esta Ley, y verse sobre materias que sean susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público con el alcance, efectos y régimen jurídico especificado en cada caso;
- VI. La falta de materia; y
- VII. El sobreseimiento.

ARTÍCULO 327.- Todo interesado podrá desistirse de su solicitud o renunciar a sus derechos, cuando éstos no sean de orden e interés públicos. Si el escrito de iniciación se hubiere formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia solo afectará a aquél que lo hubiere efectuado o solicitado.

ARTÍCULO 328.- La falta de actuación del recurrente por causas imputables a él por el término de treinta días naturales, producirá la caducidad del procedimiento.

La autoridad competente acordará el archivo de las actuaciones notificándoselo al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederá el juicio contencioso administrativo.

ARTÍCULO 329.- Concluida la tramitación del recurso y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de los interesados, por el término de 5-cinco días hábiles para que, en su caso, formulen alegatos, los que serán tomados en cuenta por la autoridad competente al dictar la resolución.

Página 140 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULO 330.- La autoridad deberá resolver el recurso de revisión en un plazo no mayor de 15-quince días hábiles posteriores al término señalado en el artículo anterior, en cualquiera de los siguientes sentidos:

- I. Confirmar el acto impugnado;
- II. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y
- III. Modificar el acto impugnado o dictar uno nuevo que lo sustituya.

ARTÍCULO 331.- La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios, pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

ARTÍCULO 332.- Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos en los plazos previstos en la presente Ley, los afectados podrán presentar el Recurso de Queja:

- I. Ante el superior inmediato de la autoridad administrativa que no haya resuelto en el plazo legal el asunto a su cargo; y
- II. Ante la propia autoridad cuando la resolución corresponda al Ayuntamiento.

ARTÍCULO 333.- El recurso de queja deberá formularse por escrito con las formalidades y requisitos que se exigen para el recurso de Inconformidad.

Presentado ante la autoridad competente el escrito de queja, ésta deberá resolver en el término de 30-treinta días hábiles, dictando el acuerdo correspondiente, o en su caso, disponiendo se expida la resolución omitida.

ARTÍCULO 334.- En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente la respuesta tanto al recurso de inconformidad como al de queja, en el término indicado, se entenderá resuelto en favor del recurrente.

CAPÍTULO SÉPTIMO.

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

ARTÍCULO 335.- Para la solución de conflictos que se susciten en materia de desarrollo urbano, se promoverá la utilización de métodos alternos para la solución de conflictos, sujetándose a las disposiciones de la Ley de la materia.

Página 141 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO: El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO: Las solicitudes, permisos, quejas, peticiones, y recursos que se encuentren en trámite y pendientes de resolución, se resolverán conforme a las disposiciones legales aplicables al momento del ingreso del trámite de la solicitud.

TERCERO: Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y del presente Reglamento continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y este Reglamento, la documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite.

CUARTO: En caso de que se contradigan las disposiciones contenidas en los artículos del presente Reglamento con las establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, prevalecerá la disposición establecida en la Ley.

QUINTO: Publíquese el presente acuerdo en la gaceta municipal y el portal institucional de internet.

C. REYNALDO JAVIER CANTU MONTES.

C. PATRICIA CANTU LOPEZ.

PRESIDENTE MUNICIPAL.

SINDICO MUNICIPAL.

PROFR. DINORAH TAMEZ GARZA.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

ASI LO ACUERDAN Y LO FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LAS COMISIONES UNIDAS DE REGLAMENTACION Y BUEN GOBIERNO Y DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS A 30 DE JUNIO DEL 2026, COMISION DE GOBIERNO Y REGLAMENTACION: C. YOLANDA GUERRERO PADRON-PRESIDENTA; C. CARLOS ENRIQUE CAVAZOS SANCHEZ-SECRETARIO; PATRICIA CANTU LOPEZ-VOCAL; COMISION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS: PATRICIA CANTU LOPEZ-PRESIDENTA; C. GILBERTO ESPARZA MARTINEZ-SECRETARIO; C. YOLANDA GUERRERO PADRON-VOCAL; RUBRICAS.-----

Página 142 de 142

Presidencia Municipal, Juárez #115, Col. Centro, Abasolo, N.L. C.P. 65650
Tel. 8182360440 - 8182360492





http://sistec.nl.gob.mx/Transparencia_2015_LyPOE/Acciones/PeriodicoOficial.aspx