

EL ING. JORGE LUIS HINOJOSA MORENO, PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN NICOLAS DE LOS GARZA, NUEVO LEON, A TODOS LOS HABITANTES DEL MUNICIPIO, HACE SABER:

Que el R. Ayuntamiento de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, en Sesión Ordinaria de fecha, 14 de Agosto de 1998, y con fundamento en el Artículo 26, a) fracción VII y los demás Artículos relativos de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, aprobó por unanimidad de votos, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, el que enseguida se enuncia:

## **REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE SAN NICOLAS DE LOS GARZA, N. L.**

Publicado en Periódico Oficial  
de fecha 09 de octubre de 1998.

Ultima Reforma integrada publicada en Periódico Oficial  
Número 004, de fecha 10 de enero de 2020

### **TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- El presente Reglamento es de orden público e interés social y tiene por objeto:

- I. Vigilar que las construcciones que se pretendan, o se lleven a cabo, en el Municipio de San Nicolás de los Garza, N. L., cumplan con sus objetivos en beneficio de los Propietarios y de los usuarios, de conformidad con las disposiciones para la construcción, instalación, modificación ampliación, conservación, reparación y demolición de edificaciones públicas o privadas.
- II. La utilización de la vía pública para trabajos de construcción.
- III. La prevención de incendio y el establecimiento de medidas de seguridad en las edificaciones.
- IV. La expedición de licencias de Construcción pública y privada, ya sea que se ejecute en predios privados o en la vía pública, dentro de la circunscripción territorial del Municipio de San Nicolás de los Garza, N.L.

Artículo 2.- Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. Ampliación: El agregado de nuevas superficies cubiertas, cerradas o abiertas que se efectúa en un edificio.
- II. **Derogado**
- III. Asesor ambiental: Persona física o moral, registrada en el Padrón de Prestadores de Servicios Ambientales, sea Federal o Estatal.
- IV. Ayuntamiento: El Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Nicolás de los Garza, Cuerpo Colegiado, integrado por: Presidente Municipal, Regidores y Síndicos.
- V. Construcción: La Edificación o cualquier tipo de Construcción que se realiza en un predio.
- VI. Construcción Nueva: La Edificación que se pretende construir en un predio baldío.
- VII. Construcción Riesgosa: Toda instalación o Construcción, que por su inestabilidad, posición o falla, esté en condiciones de provocar daños inminentes a personas o instalaciones.
- VIII. Director **Responsable de Obra**. La persona física que se hace responsable de la ejecución de las obras para las que otorgue su responsiva técnica.
- IX. Demolición: La destrucción de superficies cubiertas y de elementos de sustento en edificios, para efecto de descargo en el cálculo del impuesto predial
- X. Director: El Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio.
- XI. Falla: El agotamiento de la capacidad de carga de una estructura que provoque daños irreversibles en ella.
- XII. Inmueble: El terreno y construcciones que en él se encuentran.
- XIII. Ley Orgánica: La Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León.
- XIV. Ley: **La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.**
- XV. Licencia de Construcción: Es el título que el Municipio otorga a los Propietarios para la construcción (y demás actividades que regula este

Reglamento), después de cumplir con los requisitos marcados en el presente Reglamento.

- XVI. Lote: Terreno producto de una división o fraccionamiento sin construcción.
- XVII. Modificación: El cambio de Uso de Edificación o del fin para el que fue dispuesto un edificio.
- XVIII. Municipio: El Municipio de San Nicolás de los Garza, N. L.
- XIX. Normas Técnicas: Son todas las normas relativas a la construcción, publicadas por organismos técnicos, aplicables a las construcciones, tales como: Norma Oficial Mexicana ASTM, IMCYC (Instituto Mexicano del Cemento y el Concreto) FOVI, NEUFERET, PLAZOLA, entre otras.
- XX. Plano Oficial: Formato obligatorio para la solicitud de Licencia de Construcción para las Edificaciones que regula éste Reglamento. Puede ser adquirido directamente en la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, o en cualquier parte, siempre y cuando sea igual. En todos los casos, deberá contar con número de folio, el cual, exclusivamente otorgará la Secretaría.
- XXI. Plan **Metropolitano**. El Plan **Metropolitano 2000-2021** de Desarrollo Urbano **de la Zona Conurbada** de Monterrey.
- XXII. Plan **de Desarrollo**. Plan de Desarrollo Urbano **Sustentable 2013-2033** de San Nicolás de los Garza **Nuevo León**.
- XXIII. Propietario: El titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado inmueble.
- XXIV. Reglamento: El Reglamento para las Construcciones en el Municipio de San Nicolás de los Garza N. L.
- XXV. Remodelación: La Modificación en las edificaciones, sin alterar su superficie cubierta, abierta o cerrada.
- XXVI. Reparación: Las Obras en construcción necesarias para el arreglo de fallas estructurales, en edificaciones existentes.
- XXVII. Secretaría: La Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de San Nicolás de los Garza, N. L.
- XXVIII. Secretario: El Secretario de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio.

- XXIX. Uso Público: El uso masivo de cualquier instalación, por la cual se deben de cumplir previsiones especiales en función de la seguridad de los usuarios.
- XXX. Verificador o Inspector: La persona a quien el Municipio designa para llevar a cabo la labor de inspección y vigilancia para constatar el cabal cumplimiento de este Reglamento en las construcciones, demoliciones y demás labores.
- XXXI. Vía Pública: Es todo inmueble del dominio público, de utilización común que por disposición de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León o por razón del servicio, se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho esta ya afecto a utilización publica en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes o para el alojamiento de cualquier instalación destinada a satisfacer un servicio público.

## **TITULO SEGUNDO AUTORIDADES Y ATRIBUCIONES**

### **CAPÍTULO I DE LAS AUTORIDADES**

Artículo 3.- La aplicación y vigilancia del presente Reglamento en los términos que establece, corresponderá a las siguientes autoridades:

- I. El Presidente Municipal.
- II. El Secretario del R. Ayuntamiento.
- III. El Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal.
- IV. El Secretario de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente;
- V. El Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.
- VI. Los inspectores de la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

### **CAPÍTULO II DE LAS ATRIBUCIONES.**

Artículo 4.- Del presidente Municipal.-

El Presidente Municipal resolverá las instancias, producto de la aplicación de éste Reglamento, que así disponga la Secretaría del Ayuntamiento, o bien por orden de autoridad judicial competente.

Artículo 5.- Del Secretario del Ayuntamiento y del Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal.

- I. El Secretario del Ayuntamiento, conocerá de las promociones de carácter jurídico que resuelva la Secretaría, o sea promovidas en su contra, y de sus consecuencias.
- II. El Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, conocerá de las sanciones que imponga la Secretaría, cuando éstas no sean liquidadas por el infractor, a fin de establecer el procedimiento coactivo para su cobro.

Artículo 6.- Del Secretario, Director y personal designado.-

El Secretario, por si o conjuntamente con el Director, así como los inspectores de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Otorgar Licencias para las construcciones, instalaciones, modificaciones, ampliaciones, reparaciones y demoliciones de edificaciones públicas o privadas, así como para efectuar instalaciones en la vía pública, a excepción de las señaladas en el artículo 38 de este Reglamento.
- II. Realizar visitas de inspección a las Construcciones en proceso para verificar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento.
- III. En las construcciones de utilización pública masiva, dar fe y autorizar o negar el uso de la edificación, en función del resultado de la misma.
- IV. Imponer las sanciones correspondientes a las que se haga acreedor el Propietario por las infracciones al presente Reglamento.
- V. Resolver los recursos promovidos en contra de las resoluciones que fueran impugnadas por el solicitante.
- VI. Acordar las medidas de seguridad conducentes en construcciones riesgosas, de acuerdo con la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León.
- VII. Dictar los lineamientos a que deberán sujetarse las demoliciones e instalaciones, que se lleven a cabo en predios particulares y vías públicas, a fin de que estos satisfagan las condiciones de seguridad e higiene requeridas.
- VIII. Fijar las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos localizados en zonas de patrimonio artístico y cultural, de acuerdo con las Leyes Federal y Estatal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, que resulten aplicables.
- IX. Llevar un registro de Directores Técnicos de Construcción y Asesores.

- X. Ejecutar con cargo a los responsables, las obras que hubiere ordenado realizar y que los Propietarios, en rebeldía, no hayan llevado a cabo.
- XI. Ordenar, mediante acuerdo fundado y motivado, la suspensión temporal o la clausura de Construcciones en ejecución o terminadas y la desocupación de la misma en los casos previstos por este Reglamento.
- XII. Expedir y modificar cuando fuere necesario, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento de este ordenamiento.
- XIII. Solicitar el auxilio de la fuerza pública en los casos que fuera necesario y conforme al procedimiento legal correspondiente.
- XIV. Las demás que le confieren este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

## **TÍTULO TERCERO. DE LAS CONSTRUCCIONES.**

### **CAPÍTULO ÚNICO.**

#### **ARTÍCULO 7.- Clasificación de las Construcciones.-**

Para efectos de la aplicación de este Reglamento, las construcciones que se lleven a cabo en la circunscripción territorial del Municipio, se clasifican, con apego a lo dispuesto en el Reglamento del Plan Parcial, en forma general de la siguiente manera:

- I. Habitación unifamiliar.
- II. Habitación multifamiliar, departamental y alojamiento.
- III. Comercio.
- IV. Servicios.
- V. Industria.

#### **Artículo 8.- Subclasificación.-**

A su vez, las construcciones mencionadas en el Artículo anterior, se subclasifican para el requerimiento de estudios específicos en materia de infraestructura de servicios o vialidad, seguridad, prevención de incendios y ambiental, en:

- a) Sin riesgo.
- b) De uso público sin riesgo.
- c) Condicionadas de uso público con riesgo.

d) Condicionadas riesgosas.

## **TÍTULO CUARTO RESPONSABILIDADES**

### **CAPÍTULO I DEL PROPIETARIO**

Artículo 9.- Responsabilidad Civil del Propietario.-

El Propietario del inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y todas las circunstancias de responsabilidad y seguridad a que se refiere este Reglamento.

Para su protección y asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director **Responsable de Obra** según el tipo y caso para la ejecución de la edificación, que esté debidamente acreditado ante la Secretaría, cuando por las características de la edificación sea requerido.

ARTÍCULO 10.- Fianzas.-

Para construcciones que por su magnitud y complejidad presenten un riesgo mayor a juicio de la Secretaría, el Propietario como responsable de los efectos de su construcción, deberá imponer un mecanismo ágil que ampare, a satisfacción de la parte afectada, cualquier daño que ocasionare su construcción, mediante una fianza o seguro de responsabilidad civil, que adjuntara a la documentación requerida para la tramitación de la Licencia de Construcción correspondiente. Esta disposición, así como el monto de la misma, deberá ser resuelta y notificada por la Secretaría.

### **CAPÍTULO II DEL DIRECTOR **RESPONSABLE DE OBRA.****

Artículo 11.- Calidad.-

Se adquiere la calidad de Director **Responsable de Obra** al ser contratado para ese efecto por el propietario, y debiendo firmar la responsiva correspondiente ante la Secretaría.

Artículo 12.- Tipos.-

Las solicitudes de Licencia de Construcción que así lo requieran, de acuerdo al Título cuarto del presente Reglamento, se deberá contar con la firma **del Director**, según sea el caso, de acuerdo a los siguientes géneros de Edificaciones,

clasificados de acuerdo a lo dispuesto en el **Plan de Desarrollo Urbano Sustentable 2013-2033** de San Nicolás de los Garza, **Nuevo León**:

- I. Habitación, unifamiliar: Asesor de Proyecto Arquitectónico.
- II. Habitación Multifamiliar, Departamental, Alojamiento y similares: Asesor de Uso de Suelo o Zonificación y Normatividad Urbanística; Asesor de Proyecto Arquitectónico, Asesor de Instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria.
- III. Comercio: Asesor de Uso de Suelo o Zonificación y Normatividad Urbanística; Asesor de Proyecto Arquitectónico, Asesor de Instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria, Asesor de Seguridad y Prevención de Incendios; y Asesor Ambiental (sólo sí se requiere éste último).
- IV. Servicios: Asesor de Uso de Suelo o Zonificación y Normatividad Urbanística; Asesor de Proyecto Arquitectónico, Asesor de Instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria; Asesor de Seguridad y Prevención de Incendios; Asesor Ambiental.
- V. Industria: Asesor de Uso de Suelo o Zonificación y Normatividad Urbanística; Asesor de Proyecto Arquitectónico, Asesor de Instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria; Asesor de Seguridad Industrial y Prevención de Incendios; Asesor Ambiental.
- VI. En terrenos de 600 metros cuadrados, con uso diferente al habitacional, que por su magnitud, concentración de personas, atracción u otras cosas, generen conflictos sobre la vialidad y las infraestructuras de servicios, la **Secretaría** resolverá y notificará las necesidades de estudios específicos, necesarios previo a la tramitación de la licencia de construcción.

#### Artículo 13.- Registro.-

Para obtener el registro como Director **Responsable de Obra**, se deberá acreditar ante esta dependencia lo siguiente:

- I. Cédula profesional de arquitecto, ingeniero civil o militar o ingeniero mecánico electricista;
- II. Escrito mediante el cual acepte el nombramiento de Director **Responsable de Obra**, con las consecuencias legales inherentes al mismo, firmado ante dos testigos, anexando copia de sus identificaciones con fotografía;
- III. Comprobantes de domicilio profesional y particular.
- IV. Derogada.

Los requisitos anteriores deberán acompañarse para cada uno de los proyectos a presentar.

Artículo 14.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende que un Director **Responsable de Obra**, otorga su responsiva técnica cuando, con ese carácter hayan sido contratados.

### **CAPÍTULO III. DE LA TERMINACIÓN DE FUNCIONES DEL DIRECTOR **RESPONSABLE DE OBRA.****

Artículo 15.- Funciones.-

Las funciones del Director **Responsable de Obra**, en aquellas Construcciones para las que hayan otorgado su responsiva, terminará:

- I. Al suscribir la fe de Construcción Terminada.
- II. Al ocurrir cualquier cambio o suspensión, así como por el abandono o retiro del Director **Responsable de Obra**.
- III. En este último caso, el Propietario deberá avisar a la Secretaría, que el Director **Responsable de Obra**, suspenden o retiran su responsiva, así como el avance de la Construcción, hasta ese momento. La Secretaría ordenará la suspensión de la Construcción, cuando el Director **Responsable de Obra** no sea sustituido en forma inmediata y permitirá la reanudación, hasta que se designe nuevo Director **Responsable de Obra**.
- IV. El término de las funciones del Director **Responsable de Obra**, no lo exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la Construcción, para la cual haya otorgado su responsiva al dar por terminada la misma; y
- V. Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad administrativa de los Directores **Responsables de Obras**, terminará en un año después de que se reciba por la Secretaría, el aviso de terminación de Construcción firmado por el Propietario y por el Director **Responsable de Obra**.

Artículo 16.- Suspensión o cancelación.-

La Secretaría podrá determinar la suspensión ó cancelación de su registro a un Director **Responsable de Obra** en cualquiera de los siguientes casos:

- I. Cuando haya proporcionado datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada.

- II. Cuando no hubiere cumplido sus obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva.
- III. Cuando proceda por efectos legales dictados por autoridad competente.

## **TÍTULO QUINTO LICENCIAS.**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

Artículo 17.- La licencia no legitima la propiedad.-

La Licencia de Construcción que se otorgue no legitima la tenencia o propiedad del inmueble.

Artículo 18.- Otorga la licencia de Construcción.-

La Secretaria, otorgará Licencias de Construcción sólo en predios, lotes o fracciones que hayan resultado de la incorporación efectuada con autorización de la autoridad competente, en los lotes con las dimensiones mínimas que marca la Ley, así como para las instalaciones que se lleven a cabo en la vía pública. La Licencia de Construcción otorgada no significa aprobación técnica del método de construcción, esto será responsabilidad del Propietario y del Director **Responsable de Obra**.

Artículo 19.- Suspensión de la Licencia de Construcción.-

El Secretario podrá revocar cualquier Licencia de Construcción otorgada, cuando haya sido obtenida con base a documentos falsos o inexactos; y en los demás casos previstos en **la Ley y en** el presente Reglamento.

Artículo 20.- Se requiere Licencia de Construcción.-

Se requiere Licencia de Construcción previa y por escrito para:

- a) Construcciones nuevas
- b) Ampliaciones
- c) Modificaciones del proyecto de construcción autorizado;
- d) Movimiento de tierra;
- e) Excavaciones;
- f) Bardas;
- g) Instalaciones y reparaciones;
- h) Uso e instalaciones en la vía pública;
- i) Obras de urbanización en fraccionamientos;

- j) Cambio y colocación de puertas, ventanas en límite de propiedad; y
- k) Remodelación de fachadas.

#### Artículo 21.- Requisitos para la Licencia de Construcción.-

Para otorgarse las Licencias a que se refiere el Artículo 20, salvo el inciso h, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Acreditar la tenencia o propiedad del inmueble mediante la presentación del Título de Propiedad debidamente inscrito en el **Instituto Registral y Catastral del Estado**. Estar al corriente con el pago del impuesto predial. Comprobar el pago de Impuesto sobre Adquisición de Inmueble. En los casos de arrendamiento, se deberá acompañar copia del contrato, así como la autorización expresa para construir del legítimo Propietario, debidamente identificado;
- II. Autorización de Uso de Suelo ó Zonificación, otorgada por la autoridad correspondiente, cuando se trate de Uso diferente al habitacional familiar.
- III. Presentar proyecto de la Construcción en Plano Oficial, llenando la carátula correspondiente que será la solicitud de la Licencia de Construcción y a su vez la aprobación del mismo al ser sellado y firmado, amparando sólo lo descrito en el mencionado plano, el cual deberá contar como mínimo con lo siguiente: Plantas de ubicación, arquitectónica y estructural, Elevación y Corte, La Secretaría podrá requerir información adicional en casos especiales.
- IV. Pagar los derechos municipales correspondientes y las sanciones pecuniarias, si las hubiere.
- V. Para condominios se deberá presentar la escritura que deberá traer incorporado dicho régimen, debidamente inscrito en el **Instituto Registral y Catastral del Estado**;
- VI. Para ampliaciones en régimen de condominio, el solicitante deberá anexar a la documentación requerida, copia notariada de el acta de asamblea de los condominios, en donde se le autoriza a solicitar la Licencia de Construcción correspondiente para la eventual modificación de las áreas ó elementos comunes.
- VII. Para el inicio de trabajos de urbanización en Fraccionamientos, el solicitante deberá acreditar contar con la autorización del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento y estar a lo dispuesto por la Ley, en lo referente a cumplimiento de los requisitos en ella enunciados para el efecto.

- VIII. En las zonas de monumentos o patrimonio históricos a que se refieren las leyes Federal y Estatal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, sin recabar, en su caso, la autorización Municipal, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o la autoridad competente.
- IX. En los casos de construcciones de uso público, se exigirá el Visto Bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado y del Departamento Técnico del Patronato de Bomberos, en cumplimiento de lo dispuesto por las leyes de Protección Civil y de Protección contra Incendios y Sustancias Peligrosas del Estado.

#### Artículo 22.- Procedimiento.-

Para la tramitación y aprobación de las solicitudes se atenderá lo siguiente:

- I. En todos los casos la oficina receptora, otorgara un contra recibo de la documentación entregada, haciendo una relación de la misma, dicho contra recibo estará foliado, fechado y firmado por la persona que recibió, y el cargo que tiene en la dependencia.
- II. La Secretaría estará obligada a recibir cualquier solicitud siempre que cumpla con todos los requisitos exigidos.
- III. La Secretaría tendrá la obligación de dar contestación a todas las solicitudes presentadas correctamente, en un término no mayor de 30 (treinta) días naturales, contados a partir del día siguiente al que se recibió la solicitud. Las resoluciones deberán estar fundadas y motivadas.
- IV. Con la solicitud de Licencia de Construcción se acompañaran la responsiva del Director **Responsable de Obra**, según sea el caso, con los datos referentes a la ubicación del edificio y al tipo de servicio a que se destinará;
- V. Para ampliaciones o modificaciones, se anexarán los antecedentes que se tenga, si no los hubiera, el avalúo catastral actualizado integrara los antecedentes mencionados. Se incluirá croquis de la Construcción a hacer si no tiene claros mayores de 4.00 (cuatro) metros lineales y es en planta baja, en 7 (siete) copias firmadas por el Propietario, quien se obliga a ejecutar la construcción apegado a lo autorizado. Si se tiene claros mayores de 4.00 (cuatro) metros lineales o más de un piso, se considerará Construcción Nueva, haciendo mención de la ampliación y de la Construcción hecha, para efectos del pago de derechos.

- VI. Para Construcciones nuevas en el caso de casa habitación de hasta dos niveles y con claros menores de 4.00 (cuatro) metros, se anexará a la documentación general, Plano Oficial con el proyecto de la casa, en 7 (siete) copias firmadas por el Propietario, quien se obliga a ejecutar la construcción apegado a lo autorizado, y por el Director **Responsable de Obra**, según sea el caso;
- VII. Para cualquier otro tipo de Construcción Nueva o ampliación que no sea casa habitación, deberá de solicitar la autorización de Uso de Suelo al mismo tiempo que la Licencia de Construcción, ante la Secretaría.
- VIII. Los estudios y planos que fueren necesarios presentar, deberán coincidir con la información básica entregada al Municipio en el plano oficial debiendo en estos casos, llevar firma previa de Director **Responsable de Obra**.

Estos documentos no forman parte del expediente definitivo y se devolverán al propietario.

Artículo 22 Bis.- Otorgado el permiso de construcción correspondiente, se deberá colocar en un lugar visible desde la vía pública del inmueble que se trate, la constancia de construcción otorgada por ésta Autoridad, la cual contendrá los siguientes datos:

- a) El número y la fecha de emisión de la Licencia de Construcción.
- b) El tipo y superficie de construcción así como su descripción.
- c) La ubicación exacta del inmueble que se trata.

## **CAPÍTULO II TIPOS DE LICENCIAS.**

Artículo 23.- Clasificación.-

Para efectos de expedición de Licencias que hayan cumplido los requisitos y en relación con la responsiva profesional, se clasifican en:

- a) Licencia Simple.
- b) Licencia Normal.
- c) Licencia Especial

Artículo 24.- La Licencia Simple.-

La Licencia Simple, es aquella que no requiere de responsiva de Director **Responsable de Obra** y se otorgara cuando se trate de los siguientes casos:

- a) Material en vía pública, en área delimitada y por tiempo determinado.

- b) Reparación, modificación o cambio de techos de azoteas o entrepisos, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de 4.00 (cuatro) metros ni se afecten miembros estructurales importantes.
- c) Instalaciones en la vía pública. En éste caso, se requiere aprobación de proyecto por la compañía otorgante del servicio que preste la infraestructura a instalar.

#### Artículo 25.- La Licencia Normal.-

La Licencia Normal, es aquella que requiere de responsiva previa de Director **Responsable de Obra**. Se aplica para todas las construcciones clasificadas en el Título Tercero de éste Reglamento.

#### Artículo 26.- La Licencia Especial.-

La Licencia Especial, se otorgará para Construcciones o instalaciones que por su naturaleza y riesgo se encuentran contempladas, en los casos que a continuación se indican:

- a) Las obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones. A la solicitud respectiva se acompañara una memoria en que se especifique el procedimiento que se vaya a emplear. Para inmuebles clasificados y catalogados como parte del Patrimonio Cultural, se requiere autorización previa de la autoridad competente.
- b) Las instalaciones provisionales como aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías u otros similares. La solicitud deberá contener la responsiva profesional de un Ingeniero Civil o Ingeniero Mecánico según sea el caso, como Asesor responsable de la instalación.
- c) Las instalaciones o modificaciones de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico.

#### Artículo 27.- Modificación al proyecto.-

Las modificaciones al proyecto original de cualquier Edificación, implicará una nueva solicitud de Licencia y se deberá acompañar el proyecto original respectivo. No se concederá licencia de construcción cuando el inmueble no reúna las condiciones de estabilidad y servicios, o si la modificación incurre en factibilidad negativa en términos del Uso del Suelo o de la Edificación, ó no cumple con la normatividad aplicable.

### **CAPÍTULO III BARDAS Y PREDIOS BALDIOS.**

Artículo 28.- Bardas en predios baldíos.-

No se requerirá de una Licencia para bardear los predios baldíos hasta una altura de 2.00 (dos) metros.

Artículo 29.- Bardas mayores.-

Para solicitar una Licencia para colocar o construir una barda mayor a los 2.00 (dos) metros de altura, se requerirá además de los requisitos señalados en las fracciones I, IV, V, VI, y VII del Artículo 21 de este Reglamento, lo siguiente:

- a) Carta compromiso del Propietario en donde se señale que no usará la barda como parte de una construcción completa sin recabar la Licencia.
- b) Oficio de Construcción Terminada con firma del Propietario y el Director **Responsable de Obra.**

Artículo 30.- Limitación de la licencia de barda.-

La Licencia para la instalación de una barda no se considera Licencia de Construcción ni autorización de Uso de Suelo, ni legítima posesión de ningún predio. Las bardas mayores de 2.00 (dos) metros de altura, se podrán hacer sin Licencia expresa, cuando formen parte de una construcción completa. En la licencia de construcción se amparará la ejecución de la barda.

Artículo 31.- Clausura de construcciones suspendidas.-

Los Propietarios de las Construcciones cuya edificación haya sido suspendida o aquella terminada que haya sido abandonada, por cualquier causa, por más de 60 (sesenta días) naturales, estarán obligados a clausurar los huecos, a fin de impedir el acceso a la construcción. En éstos casos la Secretaría procederá de la siguiente manera:

- a) Requerirá al Propietario, poseedor o responsable del inmueble, para que en un término de 5 (cinco) días, acuda a la Secretaría a exponer lo que su derecho convenga.
- b) En la audiencia prevista en el inciso anterior, se apercibirá al Propietario, poseedor o responsable del inmueble, para que lleve a cabo la clausura de todos los huecos del inmueble, en el plazo que a efecto se convenga.

- c) Si transcurrido el plazo a que se refiere el inciso anterior, el Propietario, poseedor o responsable del inmueble, no se lleva a efecto la clausura, se le declarara en rebeldía, mediante notificación escrita y la Secretaría solicitará a la Secretaría de Servicios Públicos que efectúe la clausura, a costa del propietario, utilizando para el cobro el procedimiento coactivo a través de la Secretaria de Finanzas y Tesorería Municipal.

## **CAPÍTULO IV DEMOLICIONES.**

### Artículo 32.- Licencia para demolición.-

Toda demolición total o parcial de una Construcción, deberá contar con la Licencia correspondiente, para lo cual, el Propietario, deberá justificar la tenencia legal del inmueble, llenar la solicitud correspondiente y efectuar el pago de derechos. Debiendo además cumplir con lo siguiente:

- a) Con la solicitud de Licencia se deberá presentar un programa de demolición, en el que se indicara el orden aproximado en que se demolerán los elementos de la construcción.
- b) Demoliciones de locales construidos o edificaciones con un área mayor de 60.00 (sesenta) metros cuadrados, o de 3 (tres) o más niveles de altura, deberán contar con la responsiva de un Director Técnico de Construcción, según lo dispuesto en este Reglamento.
- c) Cualquier demolición en zonas de Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación, del Estado o del Municipio, requerirá previamente la autorización correspondiente por parte de las autoridades competentes sujetándose a lo dispuesto por Las Leyes federal y estatal de Protección al Patrimonio Cultural y Artístico, y en todos los casos, de la responsiva de un Director **Responsable de Obra;**
- d) Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberán proveer todos los acordonamientos, puntales o elementos de protección de colindancias y vía publica que sean necesarios o que determine en cada caso la Autoridad Municipal correspondiente.

Si no cumple con estos requisitos, se hará acreedor a una sanción.

### Artículo 33.- Daños a terceros por demoliciones.-

Toda demolición deberá de hacerse cuando las edificaciones estén deshabitadas, con la precaución debida, para evitar daños a terceros, por lo tanto, no se podrá ejecutar aun cuando la Licencia, haya sido otorgada.

Todos los daños que ocasionaren los trabajos mencionados, serán cubiertos por el Propietario de la finca en demolición.

#### Artículo 34.- Uso de explosivos.-

Si la demolición, se va a ejecutar con explosivos, ya sea tradicionales o plásticos de control, en una sola vez, previo acatamiento de lo dispuesto por la **Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos**, al solicitar la Licencia, se pondrá fecha para tal acontecimiento, cuando menos 30 (treinta) días después de solicitada la Licencia, para que se tenga tiempo de evacuar el área necesaria para evitar accidentes.

#### Artículo 35.- Limpieza.-

Después de terminada la demolición el Propietario estará obligado a limpiar el terreno de escombros o desperdicios en un termino de 15 (quince) días, contados a partir de la conclusión de la misma. En caso de incumplimiento, se establecerá un procedimiento similar al señalado en el Artículo 31 de éste Reglamento.

### **CAPÍTULO V CONSTRUCCIÓN TERMINADA.**

#### Artículo 36.- Constancia del Director **Responsable de Obra**.-

En todos los casos, tanto el Propietario como el Director **Responsable de Obra**, conjuntamente, deberán entregar a la Secretaria el oficio de Construcción Terminada, donde manifestarán bajo protesta de decir verdad, que la Construcción fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría, y cumpliendo con las normas que la técnica constructiva exige y conforme a lo autorizado.

#### Artículo 37.- El oficio de Construcción Terminada.-

El oficio de Construcción Terminada servirá para:

- a) Iniciar el computo del termino de un año para que concluya la responsabilidad del Director **Responsable de Obra**, o antes si el Propietario hiciere cambios, reformas, agregados, cambie el uso de suelo, o someta la estructura a cargas no destinadas a las de diseño, sin consentimiento de estos;
- b) Para autorizar el uso u ocupación de la Construcción.

### **CAPÍTULO VI CONSTRUCCIONES QUE NO REQUIEREN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

Artículo 38.- Las Construcciones que no requieren Licencia de Construcción son las siguientes:

- a) Reposición y reparación de pisos.
- b) Pintura y revestimientos interiores y exteriores.
- c) Reparación dentro del predio de tuberías, equipo, instalaciones eléctricas.
- d) División de interiores.
- e) Impermeabilización y reparación de azoteas.
- f) Obras urgentes para prevenir accidentes.
- g) Cambio y colocación de vidrios;
- h) Derogado.
- i) Derogado.
- j) Derogado.

En los casos incluidos en los incisos: e) y f), se exigirá la protección necesaria para las personas, ya sean trabajadores o transeúntes.

## **CAPITULO VII ALINEAMIENTO**

Artículo 39.- Definición de alineamiento.-

Se considera alineamiento oficial, a la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública, en uso, o con la futura vía pública determinada en los planos y proyectos legalmente aprobados.

La Secretaría expedirá una constancia que consigne el alineamiento oficial al que se refiere el párrafo anterior, en los casos de su competencia. En caso de que el alineamiento sea modificado en el término de los días que pasen entre la solicitud y su aprobación, se requerirá que el Propietario ajuste su proyecto al nuevo alineamiento. Si este fuera modificado después de la autorización otorgada, se elaborará convenio con el Propietario para que en base al nuevo alineamiento modifique la construcción. Si no hubiera acuerdo, ambas partes se someterán a los tribunales correspondientes.

## **CAPÍTULO VIII. VIGENCIA - PRORROGA - CADUCIDAD.**

Artículo 40.- Vigencia de las licencias.-

La vigencia de las Licencias dependerá de los metros cuadrados, de construcción conforme a la siguiente clasificación:

- a) De 1 (un) año para construcciones de hasta 250.00 (doscientos cincuenta) metros cuadrados.
- b) De 2 (dos) años para construcciones de 251.00 (doscientos cincuenta y uno) metros cuadrados hasta 1,000.00 (un mil) metros cuadrados.
- c) De 3 (tres) años para construcciones de mas de 1,000.00 (un mil) metros cuadrados.

#### Artículo 41.- Prórroga de la vigencia.-

Previa a la caducidad de la licencia el solicitante podrá tramitar una prórroga la cual no deberá de exceder del término a que se refiere el Artículo anterior, ante la Secretaría en base a la documentación que obra en el expediente respectivo. La Secretaría, de no haber inconveniente fundamentado, extenderá la prórroga, la cual no deberá exceder del término a que se refiere el Artículo anterior, solo si se cumple con los siguientes requisitos:

- a) Que la Construcción se encuentre en proceso.
- b) Que no se hayan modificado ni el proyecto original, ni el Uso de Suelo.

#### Artículo 42.- Caducidad de un trámite.-

Si en un término de 90 (noventa) días naturales, no se continúa el trámite de una Licencia por desinterés del solicitante o habiéndose concluido el trámite administrativo, el expediente del mismo se archivará como asunto cancelado. Dictándose el acuerdo correspondiente, el cual se notificará al solicitante, para que exprese lo que a sus derechos convenga.

## **TÍTULO SEXTO. PROCESO CONSTRUCTIVO.**

### **CAPÍTULO I. GENERALIDADES.**

#### Artículo 43.- Exhibición de la Licencia y previsiones en la Construcción.-

Deberá conservarse en la Construcción una copia de los planos aprobados del proyecto, durante la ejecución de ésta y estar a disposición de las autoridades.

Durante la ejecución de una Construcción deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento, ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

Deberán observarse además, las disposiciones establecidas por los Reglamentos para la protección del ambiente contra la contaminación originada por la emisión de ruido y para la prevención y control de la contaminación atmosférica originada por la emisión de humos y polvos.

#### Artículo 44.- Material en vía pública.-

Los materiales de construcción y los escombros de las Construcciones podrán colocarse momentáneamente en la vía pública, sin invadir las áreas de circulación vehicular y peatonal, durante el tiempo y bajo las condiciones que fije la Autoridad Municipal correspondiente para cada caso, para lo cual se necesita la Licencia correspondiente, bajo las siguientes condiciones.

- I. Sólo se autorizará material en la vía pública, cuando se demuestre que no hay otra parte donde colocarlo.
- II. Por ningún motivo podrán prepararse morteros o concretos sobre banquetas y pavimentos de la Vía Pública, directamente.
- III. El propietario de la Construcción en que esto último suceda, será responsable de los daños causados y sancionado. En éstos casos la Secretaría procederá de la siguiente forma:
  - a) Requerirá al Propietario del inmueble, para que en un término de 5 (cinco) días, acuda a la Secretaría a exponer lo que a su derecho convenga.
  - b) En la audiencia prevista en el inciso anterior, se apercibirá al Propietario para que lleve a cabo la reparación de los daños causados, en el plazo que para el efecto se convenga, y se le impondrá sanción pecuniaria, de acuerdo al Título Décimo Segundo de éste Reglamento.
  - c) Si transcurrido el plazo a que se refiere el inciso anterior, el Propietario del inmueble, no lleva a efecto la reparación, se le declarará en rebeldía, mediante notificación escrita y la Secretaría solicitará a la Secretaría de Servicios Públicos que efectúe la reparación, a costa del Propietario, utilizando para el cobro el procedimiento coactivo a través de la Secretaria de Finanzas y Tesorería Municipal.

#### Artículo 45.- Transporte de materiales.-

Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una Construcción podrán estacionarse en la vía pública durante el tiempo que dure la maniobra de

carga y descarga, procurando no afectar la vialidad. Para éste efecto, deberán obtener permiso de la Secretaría de **Movilidad**.

Artículo 46.- Protección de escombros en la vía pública.-

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

Artículo 47.- Reparación de daños en la vía pública.-

Los Propietarios están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la Secretaría procederá de acuerdo a la Fracción III del Artículo 44 de éste Reglamento.

Artículo 48.- Protección en excavaciones suspendidas.-

Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar las edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación.

Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante el señalamiento adecuado.

## **CAPÍTULO II SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS CONSTRUCCIONES.**

Artículo 49.- Integridad física de los trabajadores.-

Durante la ejecución de cualquier edificación, el Propietario de la misma y el Director **Responsable de Obra**, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en este capítulo y con los Reglamentos generales de seguridad e higiene en el trabajo y de medidas preventivas de accidentes de trabajo.

Artículo 50.- Prevención de Incendios.-

Durante las diferentes etapas de edificación de cualquier Construcción, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la Construcción, en sí, como a las colindancias,

bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras y otras operaciones que puedan originar incendios y se identificará mediante señales letreros o símbolos claramente visibles.

Los aparatos y equipos que se utilicen en la Construcción, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

#### Artículo 51.- Caídas.-

En la zona de trabajo donde exista riesgo de caída de personas deberán usarse cinturones de seguridad, líneas de amarres, andamios, barandales o redes seguridad.

#### Artículo 52.- Zonas de Alto Riesgo.-

En las zonas de maniobras con alto riesgo y equipo peligroso, deberá restringirse el acceso. Solo personal autorizado podrá hacer uso del área.

#### Artículo 53.- Higiene y accidentes.-

Durante las obras de construcción, deberán proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y sanitario, excusado o letrina y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.

### **CAPÍTULO III CONSTRUCCIÓN EN COLINDANCIA.**

#### Artículo 54.- Precauciones.-

El propietario de la construcción en colindancia deberá de tomar las siguientes precauciones:

- a) En excavaciones de límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del colindante, se tomaran las precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla- estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción del colindante no sufrirá deterioro alguno. Si aún tomando las providencias del caso, la construcción colindante sufriera daños, el Propietario de la Construcción en ejecución, se verá obligado a reparar los daños, pero no será sujeto de sanción por ser evidente que trato de evitarlos al cumplir con las disposiciones de este Reglamento, considerándose como un mero accidente.

- b) En Construcciones en colindancias que necesiten ejecutarse en terreno del colindante, tales como colocar andamios y otros objetos, el colindante tendrá la obligación de consentirlo, recibiendo si fuera procedente indemnización o reparación de los daños ocasionados, Las edificaciones en colindancia deberán de protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.

## **CAPÍTULO IV RESTRICCIONES.**

### Artículo 55.- Remetimientos.-

Las siguientes construcciones e instalaciones deben de respetar las distancias mínimas al límite de propiedad que se establecen a continuación:

- a) Cloacas o albañales: 0.40 (cero punto cuarenta) metros de separación.
- b) Acueductos: 0.30 (cero punto treinta) metros de separación, debiendo ser impermeables,
- c) Hornos, fraguas o chimeneas: a 3.00 (tres), metros cuidando que la pared del colindante quede aislada contra el paso de la temperatura.
- d) Para instalaciones peligrosas, o manejo y deposito de materiales peligrosos, serán las autoridades de Protección Civil, Salud y Ecología competentes, las que dictarán las medidas necesarias para el caso concreto, en base a las Legislaciones vigentes sobre esas materias.

### Artículo 56.- Aberturas en límite de propiedad.-

Queda prohibido instalar ventanas en límites de propiedad que colinden con cualquier otro predio, salvo lo dispuesto en ese sentido por el Código Civil del Estado.

Artículo 57.- El Propietario de un edificio está obligado a construir sus azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del colindante. En el caso de la vía pública, deberá canalizarse por medio de ductos, para bajarlos a la acera, dentro del parámetro de la construcción, e instalarlos bajo el nivel de la acera hasta salir al arroyo de la calle.

## **CAPÍTULO V PREVENCIONES PARA EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO CONTRA INCENDIOS DE SEGURIDAD.**

Artículo 58.- Apego a la Ley de Protección Civil del Estado.-

Todas las edificaciones de uso público deberán cumplir con las disposiciones indicadas en la Ley de Protección Civil del Estado, para lo cual se requerirá la presentación de dictamen de la Dirección de Protección Civil del Estado o su correspondiente municipal, en el trámite de obtención de la Licencia de Construcción.

Artículo 59.- Apego a la ley de prevención y combate de incendios.-

Todas las edificaciones de uso público, deberán cumplir con las disposiciones indicadas en la Ley de Prevención y combate de Incendios, para lo cual se requerirá la presentación de dictamen del Patronato de Bomberos, o de Asesor competente, en el trámite de obtención de la Licencia de Construcción.

Artículo 60.- Protección en guarda y exhibición de animales.-

Los locales destinados a la guarda y exhibición de animales y las edificaciones de deportes y recreación, deberán contar con rejas y desniveles para protección al público, en el número, dimensiones mínimas, condiciones del diseño y casos de excepción, que establezcan las normas de seguridad aplicables a juicio de la Secretaría.

Artículo 61.- Protección de ferias.-

Los aparatos mecánicos de ferias deberán contar con rejas o barreras debidamente sujetadas, de por lo menos 1.20 (uno punto veinte) metros de altura, en todo su perímetro a una distancia de por lo menos 1.50 (uno punto cincuenta) metros de la proyección vertical de cualquier giro o movimiento del aparato mecánico.

Artículo 62.- Almacenamiento de explosivos.-

Los locales destinados al depósito o venta de explosivos deberán cumplir con lo que establezcan las autoridades que correspondan según el tipo de explosivo, conforme a la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos y contar con la Licencia correspondiente para ese fin, expedida por la Secretaria de la Defensa Nacional y las autoridades estatales y municipales competentes.

Artículo 63.- Edificaciones de alto riesgo.-

Las edificaciones de alto riesgo, se ajustarán además a las normas especiales que les imponga la Dirección de Protección Civil del Estado y las de las empresas descentralizadas especiales para cada caso.

## **CAPITULO VI REQUERIMIENTOS PARA USO DE LAS EDIFICACIONES POR DISCAPACITADOS.**

Artículo 64.- Apego a la **Ley Para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad.**-

Todas las construcciones de cualquier género que se destinen a uso público deberán cumplir con todo lo señalado en el Capítulo de **Accesibilidad Universal**, ajustándolas a las disposiciones que en ese sentido le indique la Secretaría.

## **CAPÍTULO VII EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES.**

Artículo 65.- Bancos de nivel.-

En las edificaciones en que se requiera llevar registros de posibles movimientos verticales de acuerdo con este Reglamento, así como en aquellas en que el Director **Responsable de Obra** lo considere necesario o la Secretaría lo ordene, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate para no ser afectados por los movimientos de las mismas o de otras cargas cercanas, y se refieran a estos las nivelaciones que se hagan.

En los planos de cimentación se deberá indicar si se requiere el registro de movimientos verticales, y las características y periodicidad de las nivelaciones correspondientes.

Artículo 66.- Prevención de deslizamientos.-

En la ejecución de las excavaciones se deberán considerar los estados límite de resistencia del suelo establecidos en las normas técnicas, así como tomar las precauciones para evitar o controlar deslizamientos.

Artículo 67.- Hallazgos en las excavaciones.-

Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo a la Autoridad correspondiente.

Artículo 68.- Uso de explosivos en excavaciones.-

El uso de explosivos en excavaciones quedará condicionado a la Ley Federal de Armas de Fuego y explosivos y contar con la Licencia para ese fin, expedida por la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordenen dicha Dependencia, el Estado y el Municipio.

## **CAPÍTULO VIII TRANSPORTE VERTICAL EN LAS CONSTRUCCIONES**

Artículo 69.- Elevadores provisionales.-

Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o materiales durante la ejecución de las Construcciones de mas de 9.00 (nueve) metros, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Solo se permitirá transportar personas en las Construcciones por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, construidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que garanticen la estabilidad, así como cuando cuenten con todas las medidas de seguridad adecuadas y aprobadas por el Director **Responsable de Obra** correspondiente.

Artículo 70.- Requisitos de los elevadores provisionales.-

Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las Construcciones, de 9.00 (nueve) metros de altura en adelante, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

- I. Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos.
- II. Manifestarse en buen estado de conservación y funcionamiento.
- III. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la Construcción y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos.
- IV. Estar provistas de los medios necesarios o dispositivos de seguridad para evitar o detener descensos accidentales.
- V. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si esta es variable, y los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

Artículo 71.- Grúas - torre.-

Antes de instalar grúas - torre en una Construcción, se deberá despejar el sitio y restringir su acceso para permitir el libre movimiento de la carga y del brazo y vigilar que dicho movimiento no dañe edificaciones vecinas, instalaciones o líneas eléctricas en vía pública.

Se deberá hacer una prueba completa aprobada por el Director **Responsable de Obra** de todas las funciones de las grúas - torre después de su instalación o extensión y antes de que entren en operación.

Semanalmente deberán revisarse por el Director **Responsable de Obra** y corregirse, en su caso, cables de alambre, contraventeos, malacates, brazo giratorio, frenos de control de sobrecarga y todos los elementos de seguridad.

## **TÍTULO SÉPTIMO USO, OPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICACIONES**

### **CAPÍTULO I USO**

Artículo 72.- Medidas de protección por el uso.-

La Secretaría establecerá las medidas de protección que, además de lo dispuesto en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en la Ley de Protección Civil, deberán cubrir las edificaciones cuando:

- I. Produzcan, almacenen, vendan o manejen objetos o sustancias tóxicas, explosivas, inflamables, o de fácil combustión,
- II. Acumulen escombros o basuras,
- III. Se trate de excavaciones que causen riesgo a construcciones vecinas,
- IV. Impliquen la aplicación de cargas para las que no fue diseñada la estructura o la transmisión de vibraciones excesivas a las edificaciones, y
- V. Produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales que puedan ocasionar daño a terceros, en su persona, sus propiedades o posesiones.

### **CAPÍTULO II. OPERACIÓN.**

Artículo 73.- Restricciones de operación.-

Los inmuebles no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas, o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado. Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente la autorización de cambio de Uso de Suelo o de edificación establecido en este Reglamento, la Secretaría ordenará con base en el dictamen técnico, lo siguiente:

- I. La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de efectuar Construcciones.
- II. La ejecución de Construcciones, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para correcto funcionamiento del inmueble y restitución al aprobado, dentro del plazo que para ello se señale.

### **CAPÍTULO III. CONSERVACION DE PREDIOS Y EDIFICIOS.**

#### **ARTÍCULO 74.- Medidas de Conservación.-**

Los propietarios o usuarios de las edificaciones y predios tienen obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio e higiene, evitar que se conviertan en peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas y consumo excesivo de las instalaciones, y observar, además las siguientes disposiciones.

- I. Los acabados de las fachadas deberán de mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza.
- II. Todas las edificaciones deberán contar con depósito de basura.
- III. Los predios excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos de urbanización, deberán contar con cercas en sus límites que no colinden con edificaciones permanentes o con cercas existentes, de una altura mínima de 2.00 (dos) metros construidas con cualquier material.
- IV. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura y drenados adecuadamente.
- V. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

### **TITULO OCTAVO VIAS PÚBLICAS, NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL.**

## **CAPITULO I VIA PÚBLICA**

### **Artículo 75.- Calidad de vía pública.-**

Los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente aparezcan destinadas a vías publicas, el uso común o algún servicio, se consideran por ese solo hecho, como bienes del dominio público del propio Municipio a reserva de su formalidad y registro.

### **Artículo 76.- Restricciones de los predios para el otorgamiento de licencia.-**

El Municipio no estará obligado a expedir alineamiento y autorización de Uso de Suelo, número oficial, Licencia de Construcción, ni orden o autorización para instalación de servicios públicos para predios con frente a vías publicas de hecho o aquellas que se presumen como tales, si estos no se ajustan a la planificación oficial y cumplen con lo que se establece en este Reglamento.

### **Artículo 77.- Permisos de Construcción en la Vía Pública.-**

Se requiere autorización expresa de la Secretaría, para realizar en la vía pública ocupando parcial o totalmente su superficie, subsuelo o espacio aéreo, obras, excavaciones, construcciones, modificaciones o reparaciones publicas o privadas, así como para depositar o colocar en ella, materiales u objetos.

La Secretaría al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, de modo que al ejecutarse los trabajos sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía pública en el espacio y por el tiempo mínimos que sean necesarios. Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original, o el pago de su importe cuando la Secretaría las realice.

### **Artículo 78.- Licencia para instalaciones en la vía pública.-**

Se requiere de Licencia para llevar a cabo instalaciones en la vía pública. Quien realice estas obras deberá presentar:

- a) Solicitud, anexando un plano que contenga la construcción a realizarse y su ubicación autorizado por la Dependencia ordenante correspondiente.
- b) Cuando se trate de instalaciones domiciliarias se solicitará el tarjetón del impuesto predial al corriente en sus pagos.
- c) Copia de recibo de Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal en donde conste el pago de los derechos de Licencia correspondiente.

- d) Fianza de la empresa constructora a favor de la Presidencia Municipal de San Nicolás de los Garza, N. L., por el importe que la Secretaría le fije, misma que deberá ser expedida por compañía afianzadora con oficinas en la localidad. Podrá en su defecto hacer depósito de garantía en la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, y
- e) Acuerdo de Coordinación con la Secretaría de **Movilidad**.

Para efecto de supervisión, las compañías y dependencias ordenantes deberán presentar a la Secretaría un aviso de terminación de obra, así mismo, aviso de demora o retraso de las mismas, reprogramando una nueva fecha de conclusión.

#### Artículo 79.- Restricciones de uso de la vía pública.-

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

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción.
- II. Para instalaciones de cualquier tipo que no sean parte de un servicio al público, como jardineras sobre el nivel de la banqueta, escaleras, puertas, bordos y similares.
- III. Para conducir líquidos por superficie.
- IV. Estructuras o soportes, o parte de anuncios que no cumplan con las disposiciones del Reglamento correspondiente.

#### Artículo 80.- Condiciones de las licencias de uso en la vía pública.-

Los Permisos o Licencias que el Municipio otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualquier fin a que estén destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio. Permisos o Licencias, serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general, de cualquier fin a que estén destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

#### Artículo 81.- Desocupación de la vía pública.-

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

En las Licencias que la Secretaría expida para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia, así como el área autorizada a ocupar. Toda Licencia que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, se extenderá condicionada a la observancia del presente Capítulo.

#### Artículo 82.- Obras de emergencia en la vía pública.-

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

Sí transcurrido el tiempo, no se dio aviso, la secretaria podrá aplicar los títulos Décimo y Décimo Primero del presente Reglamento.

Cuando la autoridad municipal correspondiente tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligada a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

#### Artículo 83.- Actuación de la Autoridad Municipal.-

La Autoridad Municipal correspondiente dictará las medidas administrativas necesarias para mantener, obtener o recuperar las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio publico, para la reparación de daños en las mismas, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la Ley y este Reglamento.

#### Artículo 84.- Infracción por uso de la Vía Pública.-

El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas y se hace acreedor a la sanción correspondiente.

#### Artículo 85.- Instalaciones en la vía pública.-

Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforo, energía eléctrica, gas y cualquier otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones.

Cuando se localicen en las aceras deberán distar por lo menos 0.50 (cero punto cincuenta) metros de alineamiento oficial. La Secretaría podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera. Y fijara en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.

#### Artículo 86.- Fugas o emergencias.-

En el caso de fugas o reparaciones de demostrada emergencia, las compañías o dependencias responsables podrán atenderlas de inmediato, sin la Licencia previa, pero toman el compromiso de avisar antes de tres días a la Secretaría, y efectuar una relación semanal de estos conceptos para el efecto del pago de derechos y de supervisión en el tapado de las zanjas.

#### Artículo 87.- Zanjas sin Licencia.-

En el caso que se abra una zanja sin la Licencia previa, la empresa responsable queda sujeta a que se le imponga como sanción una multa en los términos de Título Décimo Segundo de éste Reglamento y a cargo de la misma será la reparación correspondiente. Si transcurriere el plazo a que hace mención el Artículo anterior, para el registro de la Construcción o para la reparación, en su caso, la Secretaría actuará conforme a lo dispuesto por este Reglamento.

#### Artículo 88.- Exhibición de la licencia y tapado de zanjas.-

Se toma el compromiso de que tanto la Licencia de la Secretaría como el acuerdo que para la coordinación vial expida la Secretaría de **Movilidad**, se encuentren en el sitio de la obra.

En el caso de que la Secretaría al supervisar el tapado de las zanjas encuentre defectos, notificará tal situación de inmediato a la compañía o dependencia ordenante, quien toma el compromiso de que a más tardar 24 (veinticuatro) horas después, deberá hacer los trabajos de reparación. En caso de incumplimiento en el contenido del presente punto, la Secretaría quedará en libertad de ordenar la reparación de los defectos con cargo a la compañía o dependencia ordenante.

Para un mejor servicio a la ciudad, todos los generados de zanjas en la vía pública elaboraran y proporcionarán a la Secretaría programas de rehabilitación previos.

#### Artículo 89.- Instalaciones aéreas sobre la vía pública.-

Las instalaciones aéreas sobre la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de 0.40 (cero punto cuarenta) metros, entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste.

En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la Secretaría el trazo de la guarnición.

#### Artículo 90.- Requisitos para postes en la vía pública.-

Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usa para el ascenso a los postes o a la instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50 (dos punto cincuenta) metros de altura sobre el nivel de la acera. Las retenidas que ya existan y no se puedan sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un protector metálico de color vivo que permita identificarlo.

Los postes y las instalaciones deberán ser identificadas por sus Propietarios con una señal que apruebe la Secretaría o bien la Secretaría de Servicios Públicos.

Artículo 91.- Conservación de postes en la vía pública.-

Los propietarios de postes o instalaciones colocadas en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

Artículo 92.- Retiro de postes.-

La Secretaría o bien la Secretaría de Servicios Públicos podrán ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de las compañías propietarias por razón de seguridad o cuando se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier construcción en la vía pública que lo requiera. Si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, la Secretaría o bien la Secretaría de Servicios Públicos, lo ejecutarán a costa de dicho Propietario. No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio, debiendo ser colocados en el eje que marca la línea divisoria de la lotificación, por lo tanto, deberán ser cambiados por su cuenta cuando no se cumpla con ésta disposición. Si la lotificación es cambiada o subdividida posteriormente estando ya colocados el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por las compañías prestadoras del servicio de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del Propietario del predio.

## **CAPÍTULO II NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL**

Artículo 93.- Aprobación de la Nomenclatura.-

El R. Ayuntamiento de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento de Nomenclatura Municipal, aprobará la nomenclatura oficial de las vías públicas, parques, jardines y plazas.

Artículo 94.- Asignación del número Oficial.-

La Secretaría, señalará para cada lote que tenga frente a la vía pública un solo número oficial ya sea a solicitud del Fraccionador o por asignación. Sólo en los casos de autorización de Uso de Suelo múltiple se podrá otorgar más de un

número oficial por lote. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio.

Artículo 95.- Modificación del número Oficial.-

El Municipio a través de la Secretaría podrá ordenar el cambio del número oficial, para lo cual notificará al Propietario cuando este obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior 90 (noventa) días más. Dicho cambio deberá ser notificado a la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en el registro correspondiente. Los contribuyentes podrán solicitar cambio de número oficial si justifican legalmente dicha petición.

## **TÍTULO NOVENO PROYECTO ARQUITECTÓNICO.**

### **CAPITULO I GENERALIDADES**

Artículo 96.- Calidad de las edificaciones.-

Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, Seguridad en Emergencias y Seguridad estructural de las edificaciones en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requisitos establecidos en este Título para cada tipo de edificación, así como las normas técnicas que resulten aplicables a juicio de la Secretaría.

Artículo 97.- Apego al proyecto autorizado.-

Los locales de las edificaciones, según su tipo, deberán tener las dimensiones y características que se establecen en el plano autorizado correspondiente.

Artículo 98.- Agua potable y drenaje sanitario.-

Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable y drenaje capaces de cubrir las demandas y deberán tener servicios sanitarios acordes con su función y género de edificio.

Artículo 99.- Comunicaciones verticales.-

Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, así como las condiciones de diseño que establezcan las normas técnicas aplicables, para efectos de seguridad de las personas.

## **CAPÍTULO II ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS.**

Artículo 100.- Todo estacionamiento, destinado al servicio público sean de cobro o no, deberán estar acorde con el presente capítulo.

Artículo 101.- Requisitos de diseño.-

Son condiciones mínimas para el proyecto de estacionamientos que den servicio al público, las siguientes:

- I. Deberán estar drenados adecuadamente.
- II. Tendrán carriles separados, debidamente señalados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima de 2.60 (dos punto sesenta) metros cada uno.
- III. Los estacionamientos de sótano deberán estar adecuadamente ventilados e iluminados y con señalamiento.
- IV. Tendrán una caseta de control y deberá de contar con servicio sanitario anexo a dicha caseta.
- V. En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas adecuadas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los vehículos.
- VI. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos, deberán estar separadas de las de peatones.
- VII. Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos estarán separados entre si y las destinadas a los vehículos. Deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos.
- VIII. Contar con cajones exclusivos para discapacitados.

Artículo 102.- Protección.-

En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.

## **TÍTULO DÉCIMO CONSTRUCCIONES DAÑADAS Y CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

### **CAPÍTULO I CONSTRUCCIONES DAÑADAS**

Artículo 103.- Denuncia de daños.-

Todo Usuario de un inmueble, podrá denunciar ante la Secretaría los daños de que tenga conocimiento que se presenten en el, que pueden ser debidos a efectos del viento, explosión, incendio, hundimiento y a las cargas adicionales que obran sobre la construcción, o al deterioro de los materiales e instalaciones, o alguna otra causa análoga.

Artículo 104.- Determinación de los daños.-

Por disposiciones de la Secretaría, los Propietarios o usuarios de edificaciones que presenten daños, recabaran un dictamen de estabilidad y seguridad por parte de un Asesor en seguridad estructural, y el buen estado de las instalaciones, por parte de los Asesores respectivos. Si los dictámenes demuestran que no afectan la estabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones de la edificación en su conjunto o de una parte significativa de la misma, puede dejarse en su situación actual, o bien solo repararse o reforzarse o, si así lo determinan los estudios, proceder a la demolición.

Si la Secretaría, por haber detectado el posible daño, solicita tales estudios y el particular no los llevara a cabo, podrá solicitar peritajes a los Colegios especializados, según sea el caso y dictar medidas en consecuencia, independientemente de la calificación de sanciones.

Artículo 105.- Procedimiento.- Para los efectos de la aplicación del Artículo 104, la Secretaría procederá de la siguiente manera:

- I. Requerirá al Propietario, poseedor o responsable del edificio dañado, para que en el término de 5 (cinco) días, demuestre que el edificio cuenta con Licencia de Construcción, así como que los daños detectados no constituyen un riesgo de colapso del edificio.
- II. Si transcurre el término y el Propietario no presenta la Licencia correspondiente, así como los dictámenes necesarios, o habiéndolo presentado, no reúnen las condiciones suficientes, la Secretaría podrá dictar alguna de las medidas de seguridad indicadas en el Capítulo II del Título Décimo Primero del presente Reglamento, sin perjuicio de las responsabilidades que le sean reclamadas por la vía civil o penal, ya sea por la Secretaría o por Terceros Perjudicados.

- III. La o las Medidas de Seguridad que dicte la Secretaría, deberán ser fundadas y motivadas y se dictarán, en base a dictamen técnico de Perito competente, ó con el apoyo de los Colegios de las disciplinas correspondientes.

## **CAPÍTULO II CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.**

Artículo 106.- Definición y requisitos.-

Las Construcciones provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Reglamento.

Las Construcciones provisionales que puedan ser ocupadas por mas de cien personas deberán ser sometidas, antes de su uso a una prueba de carga.

Artículo 107.- Las modificaciones de edificaciones existentes, que implique una alteración en funcionamiento estructural, serán objeto de un proyecto estructural que garantice que tanto la zona modificada, como la estructura en su conjunto y su cimentación cumplan con las normas de seguridad de este Reglamento. El proyecto deberá incluir los apuntalamientos, rigidizaciones y demás precauciones que se necesiten durante la ejecución de las modificaciones.

## **TÍTULO DÉCIMO PRIMERO. DE LA INSPECCIÓN, NOTIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y MEDIDAS DE SEGURIDAD**

### **CAPITULO I DE LA INSPECCIÓN Y NOTIFICACIÓN**

Artículo 108.- Sustento de la Ley.-

El Municipio ejercerá en los términos de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para Estado de Nuevo León**, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables, la vigilancia e inspección mediante la designación del personal a su cargo.

Artículo 109.- Acreditación del inspector y comisión.-

El personal designado para la inspección y vigilancia del cumplimiento de este Reglamento, deberá contar con el Oficio de comisión correspondiente y con el gafete de identificación que lo acredite como tal.

#### Artículo 110.- Actas de inspección.-

Los inspectores en el acto de la diligencia, levantarán un acta circunstanciada de lo encontrado en las Construcciones e instalaciones visitadas, con el objeto de detectar el incumplimiento a este Reglamento, para los efectos de multa o sanción.

#### Artículo 111.- Procedimiento de la inspección.-

La inspección deberá llevarse a cabo en presencia del Propietario, ocupante o encargado de los trabajos, así como de 2 (dos) testigos designados por ellos o por el propio inspector, en caso de rebeldía de aquellos. Si se negaran a firmar el acta de inspección, se asentara en dicha acta tal negativa, debiendo entregar copia de la misma al Propietario, ocupante o encargado de los trabajos, o en presencia de los testigos, dejarla a la vista.

#### Artículo 112.- Accesibilidad para el inspector.-

Para los efectos descritos en el Artículo anterior, el Propietarios, ocupante o encargado de la Construcción, tiene la obligación de permitir el acceso al predio a los inspectores, con el objeto de que puedan llevar a cabo su labor. Si les fuera impedido el acceso se deberá hacer notar en el acta levantada, para los efectos legales a que haya lugar.

#### Artículo 113.- Contenido del acta.-

El acta a que se refiere el Artículo 110, deberá de hacer constar:

- I. Nombre y domicilio del Propietario.
- II. Ubicación del predio u Construcción inspeccionada.
- III. Si tiene o no las Licencias correspondientes otorgadas por la autoridad competente.
- IV. Si lo tiene, asentar los datos de registro y también si coincide lo hecho con lo autorizado.
- V. En todos los casos el avance en que se encuentren los trabajos.
- VI. Si existe riesgo inminente en la ejecución de los trabajos, procederá a dictar las medidas de seguridad que el caso amerita, de acuerdo al Capítulo III del presente Título.
- VII. Fecha y hora de la inspección.
- VIII. Nombre y firma de las personas que intervinieron y su cargo.

#### Artículo 114.- Derecho de audiencia.-

Mediante el acta levantada para efecto de la multa, se otorgara al Propietario el plazo de cinco días hábiles, para:

- a) Regularizar su situación respecto a los incumplimientos descritos en el acta.
- b) Previa calificación, pagar las sanciones pecuniarias que le fueren impuestas.
- c) Las sanciones pecuniarias, en caso de incumplimiento, se sujetaran al procedimiento económico coactivo correspondiente, a través de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal
- d) El interesado o su representante deberán acreditar su personalidad al comparecer ante la autoridad correspondiente.

## **CAPÍTULO II DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

Artículo 115.- Se consideran medidas de seguridad.-

Para los efectos de éste Reglamento, se consideran medidas de seguridad la determinación y ejecución de disposiciones que con apoyo en sus preceptos, dicte la autoridad Federal, Estatal o Municipal encaminadas a evitar la pérdida de vidas, lesiones o daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras, trabajos o acciones que ejecuten personas físicas o morales, sean pública o privadas.

Artículo 116.- Aplicación inmediata.-

Las medidas de seguridad son de aplicación inmediata, tiene carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Artículo 117.- Definición de medidas de seguridad.-

Son medidas de seguridad:

- I. La suspensión parcial o total inmediata, temporal o definitiva de los trabajos cuya ejecución provoque o este provocando riesgo, inminente, indicando al Propietario cuales son los trabajos o acciones necesarios para evitar riesgos, conminándolo a que los haga de manera segura e inmediata
- II. Las acciones o trabajos necesarios para evitar riesgos podrán ser: apuntalamiento, refuerzos, contraventeos, muros de retención, protección de colindancias, demolición de partes inestables, etc. Y todas aquellas que conduzcan a evitar un riesgo, ya sea por caída de materiales, desprendimiento de terreno entre otros.

- III. La evacuación de personas del área sujeta a riesgo, sin perjudicar los derechos adquiridos, permitiendo su regreso o reocupación una vez controlado o cancelado el riesgo
- IV. Retiro de instalaciones riesgosas y de materiales peligrosos.
- V. Prohibición de uso de edificaciones o instalaciones que presentan riesgo evidente por su grado de inestabilidad, hasta su corrección y control.

Artículo 118.- Notificación de las medidas de seguridad.-

Las medidas de seguridad que se dicten deberán ser comunicadas al encargado de la Construcción o al Propietario por escrito y en la misma acta de inspección levantada para tal efecto, para su inmediata ejecución.

Artículo 119.- Desacato.-

Si el Propietario no acatará dichas medidas de seguridad, el inspector levantara un acta donde se haga constar ello, el riesgo detectado y las condiciones de la Construcción o instalación, a fin de que la Secretaría emita dictamen técnico al respecto para fijar la responsabilidad del Propietario conforme a derecho y seguir el procedimiento para que la autoridad competente resuelva las medidas correspondientes

## **TITULO DECIMO SEGUNDO. DE LAS SANCIONES.**

### **CAPÍTULO UNICO.**

Artículo 120.- Responsabilidad del Propietario y Aplicación de sanciones.-

Los propietarios serán responsables por las violaciones en que incurran a las disposiciones de este Reglamento y las sanciones les serán impuestas a ellos.

En los términos de éste Título, se aplicarán sanciones pecuniarias a los Propietarios o a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere éste Reglamento. La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Artículo 121.- Clausura temporal o parcial.-

Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias, la Secretaría podrá clausurar temporal o parcialmente las Construcciones en ejecución en los siguientes casos:

- I. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento o de la Licencia de Construcción a excepción de la casa habitación unifamiliar.
- II. Cuando se obstaculice reiteradamente, o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por la Secretaría.
- III. Cuando la Construcción se ejecute sin Licencia de Construcción a excepción de la casa habitación unifamiliar.
- IV. Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya vencido su vigencia.
- V. Cuando haya sido suspendido o cancelado, el registro del Director **Responsable de Obra**.
- VI. En los casos previstos que por clausura provengan de un mandamiento de autoridad Judicial.

El estado de clausura temporal o parcial impuesto con base en este Artículo, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las sanciones pecuniarias derivadas de las violaciones a este Reglamento.

#### Artículo 122.- Infracciones al Reglamento.-

Los actos u omisiones que contravengan lo dispuesto en este Reglamento constituyen las infracciones que, entre otras, se enumeran a continuación:

- I. Ocupar sin previa autorización la vía pública, realizando obras, excavaciones e instalaciones, o colocando materiales o escombros.
- II. Realizar o haber realizado, sin contar con Licencia de Construcción, Construcciones o instalaciones.
- III. Obtener la expedición de Licencia de Construcción utilizando documentos falsos.
- IV. No mostrar al inspector los planos autorizados y la Licencia de Construcción para la Construcción o instalación.
- V. Obstaculizar las visitas de inspección.
- VI. No tomar las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y transeúntes.

- VII. No acatar los lineamientos señalados en el proyecto arquitectónico autorizado.
- VIII. No cumplir con los requisitos de prevención y seguridad del Reglamento.
- IX. Realizar excavaciones u Construcciones que afecten la estabilidad del inmueble en que se lleve a cabo la obra, o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública.
- X. Usar, sin previa autorización, explosivos en demoliciones, excavaciones u otras fases de construcción.
- XI. No cumplir, en la edificación o en las instalaciones, las prevenciones contra incendios.
- XII. No dar aviso de terminación de Construcción.
- XIII. No bardear el predio y clausurar los huecos abiertos en el cual se interrumpa o abandone por mas de dos meses la construcción.
- XIV. No cumplir con los requisitos referentes a dispositivos de elevación de materiales y personas o al uso de transportadores electromecánicos durante la ejecución de las Construcciones.
- XV. Utilizar sin previa autorización, nuevos sistemas o procedimientos de construcción.
- XVI. No respetar en un predio o en la ejecución de una Construcción, las restricciones o limitaciones previstas, o los usos de suelos.
- XVII. No realizar las Construcciones de conservación de edificios y predios.
- XVIII. Demoler una construcción sin contar con la Licencia correspondiente.

#### Artículo 123.- Calificación de las sanciones pecuniarias.-

A quienes incurran en las infracciones a que se refiere el artículo anterior, se les impondrán las sanciones pecuniarias siguientes:

- I. El equivalente a 1 (una) a 20 (veinte) veces el salario mínimo general, por las infracciones expresadas en las fracciones I, IV, V, VII, XVII.
- II. El equivalente a 1 (una) a 50 (cincuenta) veces el salario mínimo general, por las infracciones expresadas en las fracciones, VI, IX, XIV, y XV.

- III. El equivalente a 1 (una) a 100 (cien) veces el salario mínimo general, por las infracciones expresadas en las fracciones, II, VII, XI, y XVI.
- IV. El equivalente a 1 (una) a 200 (doscientas) veces el salario mínimo general, por las infracciones expresadas en las fracciones, III, VIII, X, XIII.

#### Artículo 124.- Reincidencia.-

Para los efectos de este Reglamento se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiere sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma Construcción, con la excepción siguiente:

La falta de Licencia de Construcción es por una sola vez, si no se subsanara esta situación, el procedimiento seguirá, imponiéndose una multa la cual será cobrada a través del procedimiento económico coactivo; y el supuesto caso en el que el responsable cometa cualquier otra falta de las contempladas en el Reglamento.

#### Artículo 125.- Revocación de las Licencias.-

La Secretaría, previo Acuerdo, podrá revocar toda autorización o Licencia de Construcción, cuando:

- I. Se haya dictado con base en informes o documentos falsos o erróneos, o emitidos con dolo o error, una vez comprobado lo anterior.
- II. Se haya dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento.
- III. Se hayan emitido por Autoridad no facultada. En este caso, la revocación será pronunciada por la Autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso por el superior jerárquico de dicha Autoridad.

## **TITULO DÉCIMO TERCERO. DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.**

### **CAPITULO ÚNICO.**

#### Artículo 126.- Se podrá interponer el Recurso de Inconformidad.-

El propietario a quien se niega a la Licencia de Construcción solicitado, o se le aplique una sanción o medida de seguridad, podrá interponer el Recurso de Inconformidad ante el Secretario, en un plazo de 15 (quince) días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que tuvo conocimiento de la resolución.

Presentado el Recurso, la Autoridad deberá fijar hora y día para la celebración de la audiencia dentro de un plazo no mayor de 15 (quince) días hábiles, en ella podrá ofrecerse toda clase de pruebas a excepción de la confesional por posiciones, de las que atenten a la moral pública y las que sean contrarias a derecho. Celebrada la audiencia deberá dictarse la resolución en un plazo no mayor de 15 (quince) días.

Artículo 127.- Desahogo de pruebas.-

Las consideraciones o pruebas ofrecidas por el interesado, deberán ser desahogadas por la autoridad en un periodo de 30 (treinta) días hábiles, contados a partir del día siguiente de ser recibidas dichas pruebas, dictando resolución dentro del mismo término.

## **TÍTULO DÉCIMO CUARTO. DE LA ACTUALIZA**

### **CAPÍTULO ÚNICO.**

Artículo 128.- En la medida en que se modifiquen las condiciones socioeconómicas del Municipio y demás aspectos de la vida comunitaria, podrá ser modificado o actualizado, tomando en cuenta la opinión de la propia comunidad.

Artículo 129.- La Administración Municipal, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, recibirá cualquier sugerencia, ponencia o queja que presente la comunidad en relación con el contenido normativo del presente Reglamento, a fin de que en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento, el C. Presidente Municipal de cuenta de una síntesis de tales propuestas, a fin de que dicho cuerpo colegiado tome la decisión correspondiente.

### **TRANSITORIOS.**

Primero.- El presente Reglamento entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Segundo.- Se señala un plazo de 3 (tres) meses para que los Propietarios de edificaciones e instalaciones de uso público realicen los requisitos que señala este reglamento, para proteger la seguridad y salubridad de las personas que los utilicen. Este plazo podrá ser ampliado, si se solicita por escrito tomando en cuenta la magnitud de las inversiones que deban hacerse y la gravedad y naturaleza de los riesgos que deban cubrirse.

Tercero.- Se abroga el Reglamento de Construcciones para el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León aprobado en Sesión de Cabildo celebrada el día 14 de octubre de 1997.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL R. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE SAN NICOLAS DE LOS GARZA, NUEVO LEON, A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.

ING. JORGE LUIS HINOJOSA MORENO  
PRESIDENTE MUNICIPAL

ING. OREL ARRAMBIDE VILLARREAL  
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO.

## **REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, N. L.**

### **REFORMAS**

Se expide el Reglamento para las Construcciones en el municipio de San Nicolás de los Garza, N. L. (14 de agosto de 1998) Presidente Municipal, Jorge Luis Hinojosa Moreno. Periódico Oficial No. 148 del 09 de octubre de 1998. Se abroga el Reglamento de Construcciones para el Municipio de San Nicolás de los Garza (\*), Nuevo León aprobado en Sesión de Cabildo celebrada el día 14 de Octubre de 1997.

### **REFORMAS**

2002                    Se reforman los artículos 3 y 6 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de San Nicolás de los Garza, N. L. (14 de Diciembre de 2001 y 24 de Enero de 2002) Presidente Municipal, Fernando A. Larrazabal Bretón. Periódico Oficial No.86 del 15 de julio de 2002

ACUERDO DELEGATO RIO 2006                    Se delegan facultades al C. Secretario de Seguridad, Vialidad y Tránsito y al Director de Bomberos y Protección Civil de San Nicolás de los Garza, las facultades conferidas originalmente al C. Director General de Protección Civil y Medio Ambiente en la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, ahora denominada Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Ecología e Ingeniería Vial, respecto de los siguientes reglamentos:

- Reglamento para las Construcciones del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.  
(17 de noviembre de 2006) Periódico Oficial núm. 156 de fecha 22 de noviembre de 2006.

ACUERDO DELEGATO RIO 2007                    Se Acuerda la Delegación de Facultades a favor del Director de Ecología de San Nicolás de los Garza, conferidas originalmente al C. Director General de Protección Civil y Medio Ambiente, ahora denominada Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Ecología e Ingeniería Vial, respecto de la aplicación de los artículos en materia de Ecología en las siguientes Leyes y Reglamentos:

- Reglamento para las Construcciones del Municipio de San Nicolás de los Garza;  
(11 de enero de 2007) Presidente Municipal, Zeferino Salgado Almaguer. Periódico Oficial núm. 8 de fecha 15 de enero de 2007.

ACUERDO DELEGATO RIO 2007	Acuerdo delegatorio a favor del C. Lic. Ricardo Carero García, en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de San Nicolás de los Garza Nuevo León; respecto a la aplicación de diversas Leyes y Reglamentos. (6 febrero 2007) Periódico Oficial núm. 23 de fecha 07 de febrero de 2007.
ACUERDO DELEGATO RIO 2007	Acuerdo delegatorio de facultades a favor de la C. Arq. Alicia Rosalinda Avendaño Lozano, en su carácter de Directora de Administración Urbana de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, debiendo ser en forma mancomunada con el c. Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de San Nicolás de los Garza, Nuevo León en las siguientes Leyes y Reglamentos <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo del Estado de Nuevo León.</li> <li>- Reglamento para las Construcciones del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.</li> </ul> Lic. Zeferino Salgado Almaguer, Presidente Municipal (8 febrero 2007) Periódico Oficial núm. 24 de fecha 09 de febrero de 2007.
2008	Se Reforma por modificación del primer párrafo del artículo 1, modificación de la fracción IV del artículo 3, modificación del artículo 11, modificación del artículo 13, derogación de la fracción IV y adición de un último párrafo al artículo 13, 16, modificación de los incisos c), d), e), f), g) y h), y adición de los incisos i), j) y k) del artículo 20, modificación del inciso g), derogación de los incisos h), i), j), y modificación del último párrafo del artículo 38, modificación del segundo párrafo del artículo 88, modificación del segundo párrafo del artículo 108 y modificación del primer párrafo del artículo 123, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León. Presidente Municipal M.A.E. Zeferino Salgado Almaguer. Periódico Oficial No. 138 del 15 de Octubre del 2008. Ver fe de erratas publicada en Periódico Oficial de fecha 29 de octubre de 2008.
2010	Reformas por adición del artículo 22 Bis al Reglamento para las Construcciones en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León (29 abril 2010) Ing. Carlos Alberto de la Fuente Flores, Presidente Municipal. Publicado en Periódico Oficial núm. 60 de fecha 5 de mayo de 2010.
2012	Se reforma Reglamento para las Construcciones en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León en sus artículos 2, 3, 6 y 129 (6 diciembre 2012) Lic. Pedro Salgado Almaguer, Presidente Municipal. Publicado en Periódico Oficial núm. 154 de fecha 12 diciembre 2012.

## ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO: La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO: Los asuntos, trámites y procedimientos iniciados y pendientes por resolver antes de la entrada en vigor de la presente reforma, en la Dirección de Desarrollo Urbano y en la Dirección de Medio Ambiente respectivamente, continuarán su trámite y conclusión conforme a las disposiciones vigentes en el momento que se solicitaron y, serán substanciados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente facultada para ello.

TERCERO.- Las atribuciones y responsabilidades tanto de la Dirección de Desarrollo Urbano como de la Dirección de Medio Ambiente establecidas en el Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, se entenderán referidas a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

CUARTO.- Las atribuciones y responsabilidades tanto de la Dirección de Desarrollo Urbano como de la Dirección de Medio Ambiente establecidas en el Reglamento de Anuncios del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, se entenderán referidas a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

QUINTO.- Las atribuciones y responsabilidades tanto de la Dirección de Desarrollo Urbano como de la Dirección de Medio Ambiente establecidas en el Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de San Nicolás de los Garza, se entenderán referidas a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

SEXTO.- Las atribuciones y responsabilidades tanto de la Dirección de Desarrollo Urbano como de la Dirección de Medio Ambiente establecidas en el Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza Nuevo León, se entenderán referidas a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

SEPTIMO.- Las atribuciones y responsabilidades tanto de la Dirección de Desarrollo Urbano como de la Dirección de Medio Ambiente establecidas en el Reglamento del Servicio de Limpieza Municipal de San Nicolás de los Garza Nuevo León, se entenderán referidas a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

OCTAVO.- Las atribuciones y responsabilidades tanto de la Dirección de Desarrollo Urbano como de la Dirección de Medio Ambiente establecidas en el Reglamento para la compra, venta o comercialización de metales en el Municipio de San Nicolás de los Garza Nuevo León, se entenderán referidas a la Dirección de

Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

NOVENO.- Las atribuciones y responsabilidades tanto de la Dirección de Desarrollo Urbano como de la Dirección de Medio Ambiente establecidas en el Reglamento para la explotación de juegos electrónicos y futbolitos en el Municipio de San Nicolás de los Garza Nuevo León, se entenderán referidas a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

DECIMO.- Las atribuciones y responsabilidades tanto de la Dirección de Desarrollo Urbano como de la Dirección de Medio Ambiente establecidas en el Reglamento para la integración y desarrollo de personas con capacidad diferenciada del Municipio de San Nicolás de los Garza Nuevo León, se entenderán referidas a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

DECIMO PRIMERO.- Las atribuciones y responsabilidades tanto de la Dirección de Desarrollo Urbano como de la Dirección de Medio Ambiente establecidas en el Reglamento para las construcciones en el Municipio de San Nicolás de los Garza Nuevo León, se entenderán referidas a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

2020

Reforma por derogación de la fracción II del artículo 2; por modificación de las fracciones VIII, XIV, XXI y XXII en el artículo 2, último párrafo del artículo 9, de la denominación del CAPÍTULO II “DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA”, último párrafo del artículo 11, artículo 12, segundo párrafo y fracción II del artículo 13, artículo 14, la denominación del CAPÍTULO III “DE LA TERMINACIÓN DE FUNCIONES DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA”, segundo párrafo y las fracciones II, III, IV y V del artículo 15, segundo párrafo del artículo 16, segundo párrafo del artículo 18, segundo párrafo del artículo 19, fracciones I y V del artículo 21, fracciones IV, VI y VIII del artículo 22, segundo párrafo artículo 24, segundo párrafo artículo 25, inciso b) del artículo 29, inciso c) del artículo 32, último párrafo del artículo 34, artículo 36, inciso a) del artículo 37, último párrafo del artículo 45, último párrafo del artículo 49, artículo 64, segundo párrafo del artículo 65, último párrafo del artículo 69, penúltimo y último párrafo del artículo 71, inciso e) del artículo 78, segundo párrafo del artículo 88, segundo párrafo del artículo 108, segundo párrafo del artículo 113, y fracción V del artículo 121; al Reglamento para las Construcciones del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, Presidente Municipal, Zeferino Salgado Almaguer, (28 de noviembre de 2019), Publicado en el Periódico Oficial Número 004, de fecha 10 de enero de 2020