

## **EL GOBIERNO MUNICIPAL DE GRAL. ZUAZUA HACE DEL CONOCIMIENTO A LOS HABITANTES DEL MUNICIPIO:**

Que el R, Ayuntamiento de General Zuazua, Nuevo León, en Sesión Ordinaria de fecha 24 de abril del año 2020, con fundamento en las facultades que otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 fracción II; artículo 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; artículos 33 numeral I, incisos b) y p), numeral III inciso I) y 224 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; aprobó por unanimidad de votos el Reglamento de Construcciones y Usos de Suelo del Municipio de General Zuazua, Nuevo León, el que enseguida se enuncia:

### **REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN**

Publicado en Periódico Oficial núm. 79-III,  
de fecha 24 de junio de 2020

#### **TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

##### **CAPÍTULO ÚNICO OBJETO**

**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 General Zuazua, Nuevo León, cumplan con sus objetivos en beneficio de los ciudadanos, ya sean propietarios, posesionarios, arrendatarios y/o de los usuarios interesados, de conformidad con las disposiciones para la construcción, instalación, funcionamiento, 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 General Zuazua, Nuevo León.

V. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

VI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

VII. Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia.

Para lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicara con sujeción de manera supletoria la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Ley Federal del Procedimiento Administrativo, así como la Legislación Civil del Estado de Nuevo León.

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

**Ampliación:** El agregado de nuevas superficies cubiertas, cerradas o abiertas que se efectúa en un edificio.

**Asesor:** Es la persona física y/o moral, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria, en lo relativo a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en este Reglamento.

**Asesor ambiental:** Persona física o moral, registrada en el Padrón de Prestadores de Servicios Ambientales, sea Federal o Estatal.

**Autoridad Municipal:** Refiere a la Autoridad competente que conozca directamente de un Asunto en materia de Desarrollo Urbano, en el ámbito de su competencia ya sea:

Presidente Municipal, Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y/o Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y/o las Autoridades previstas en el presente Reglamento.

Ayuntamiento: El Republicano Ayuntamiento del Municipio de General Zuazua, Cuerpo Colegiado, integrado por: Presidente Municipal, Regidores y Síndicos.

Coordenadas UTM: El Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator, por sus siglas en inglés, Universal Transverse Mercator, es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversal de Mercator, que se construye como la proyección de Mercator normal, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace secante a un meridiano.

Construcción: La Edificación o cualquier tipo de Construcción que se realiza en un predio.

Construcción Nueva: La Edificación que se pretende construir en un predio baldío.

Construcción Riesgosa: Toda instalación o Construcción, que, por su estabilidad, posición o falla, esté en condiciones de provocar daños inminentes a personas o instalaciones.

Director Responsable de Obra: La persona física que se hace responsable de la ejecución de las obras para las que otorgue su responsiva

Demolición: La destrucción de superficies cubiertas y de elementos de sustento en edificios, para efecto de descargo en el cálculo del impuesto predial

Director: El Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio.

Falla: El agotamiento de la capacidad de carga de una estructura que provoque daños irreversibles en ella.

Inmueble: El terreno y construcciones que en él se encuentran.

Interesado: El titular o titulares de los derechos de propiedad y/o posesión que se tengan sobre un determinado inmueble.

Ley de Asentamientos Humanos: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Ley de Desarrollo: La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Ley de Gobierno: Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

Licencia de Construcción: Es el título que el Municipio otorga a los interesados para la construcción y/o instalación según sea el caso (y demás actividades que regula este Reglamento), después de cumplir con los requisitos marcados en él presente Reglamento y las disposiciones aplicables.

Licencia de Uso de Suelo: Es el título que el Municipio otorga a los propietarios para la autorización de determinados tipos de Uso de Suelo, según sea el caso (y demás actividades que regula este Reglamento), después de cumplir con los requisitos marcados en él presente Reglamento y las disposiciones aplicables.

Lote: Terreno producto de una división o fraccionamiento sin construcción.

Modificación: El cambio de Uso de Suelo o del fin para el que fue dispuesto un edificio.

Municipio: El Municipio de General Zuazua, Nuevo León.

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.

Reglamento: El Reglamento para las Construcciones y Usos de Suelo del Municipio de General Zuazua, Nuevo León.

Remodelación: La Modificación en las obras y/o edificaciones e instalaciones, sin alterar su superficie cubierta, abierta o cerrada.

Reparación: Las obras en construcción necesarias para el arreglo de fallas estructurales, en edificaciones e instalaciones existentes.

**Responsable Solidario:** Toda persona física o moral obligada juntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos del presente Reglamento.

**Secretaría:** La Secretaría de Obras Públicas, y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de General Zuazua, Nuevo León.

**Secretario:** El Secretario de Obras Públicas y/o Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio.

**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.

**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.

**Vía Pública:** Es todo inmueble del dominio público, de utilización común que por disposición de la Ley o por razón del servicio, se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho esta ya afecto a utilización pública 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.
- V. El Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.
- VI. El Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.
- VII. Los inspectores Municipales.
- VIII. El Director Jurídico Municipal.

## **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 y los Directores de manera conjunta y/o indistintamente, según sea el caso, 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 y/u ordenar visitas de inspección a las obras de construcciones e instalaciones 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 y/o instalación, en función del resultado de ésta.

IV. Imponer las sanciones correspondientes a las que se haga acreedor el interesado y/o responsable solidario 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 el presente reglamento y/o las disposiciones de ley aplicables.

VII. Dictar los lineamientos a que deberán sujetarse las obras, demoliciones e instalaciones, que se lleven a cabo en predios particulares y vías públicas a 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 Responsables de Obra.

X. Ejecutar con cargo a los responsables, las obras que hubiere ordenado realizar y que los interesados(s) y/o responsables solidario(s), 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 esta 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. Aplicar las medidas de seguridad previstas en el presente Reglamento y las señaladas en las diversas disposiciones de ley en que la autoridad municipal sea competente, las cuales son de las sanciones que para cada caso correspondan.

XV. Aplicar conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento, las sanciones administrativas, sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan y que se encuentren previstas en las diversas disposiciones de ley en que la autoridad municipal sea competente.

XVI. Las demás que le confieren este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

## **TÍTULO TERCERO DE LOS USOS DE SUELO**

### **CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO**

**Artículo 7.** Los usos habitacionales del suelo se clasifican en:

I. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios forestales o similares:

II. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables;

III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote:

- a) Multifamiliar horizontal;
- b) Multifamiliar vertical; y
- c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical.

IV. Otras que mezclen las anteriores.

**Artículo 8.** En las zonas secundarias urbanizables donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas:

- I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;
- II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;
- III. Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;
- IV. Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;
- V. Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;
- VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;
- VII. Densidad Tipo G: hasta 75 setenta y cinco viviendas por hectárea;
- VIII. Densidad Tipo H: hasta 90-noventa viviendas por hectárea;
- IX. Densidad Tipo I: hasta 120-ciento veinte viviendas por hectárea;
- X. Densidad Tipo J: hasta 150-ciento cincuenta viviendas por hectárea; y
- XI. Densidad Tipo K: hasta 200-doscientas viviendas por hectárea;
- XII. Densidad Tipo L: hasta 250 doscientas cincuenta viviendas por hectárea.

En los planes y programas de Desarrollo Urbano, tanto en las áreas urbanizables como en las áreas urbanizadas, la densidad expresada será Densidad Bruta de Viviendas por Hectárea. En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbanizable, se autorizará la densidad bruta prevista en los planes.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.

En todo caso la aplicación de las densidades antes señaladas deberá respetar las disposiciones que se establecen en esta Ley para las dimensiones de lote mínimo en uso de suelo habitacional.

El desarrollo podrá autorizarse bajo cualquiera de los usos habitacionales del suelo previstos en el artículo anterior, siempre y cuando no se exceda la densidad prevista en las fracciones anteriores.

Las densidades serán transferibles entre predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico.

En las zonas de conservación previstas en la zonificación secundaria de los y programas de desarrollo urbano, la densidad habitacional bruta máxima permitida será de 45 -cuarenta y cinco viviendas por hectárea.

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

Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales.

Quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares.

**Artículo 9.** Los usos industriales del suelo y edificaciones, según la función, se clasifican en:

I. Industria ligera: aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio; y

II. Industria pesada: aquella que no cumple una o más de las características mencionadas para la industria ligera.

## **CAPÍTULO II. DESTINOS DE LOS USOS DE SUELO**

**Artículo 10.** Los destinos de equipamiento urbano se clasifican en espacios abiertos y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

Los espacios abiertos y/o áreas verdes se clasifican a su vez en:

I. Parques y/o espacios abiertos:

- a) Parques Nacionales;
- b) Parques Estatales y Regionales;
- c) Parques Metropolitanos;
- d) Parques Comunitarios;
- e) Parques vecinales o de barrio;
- f) Corredores sustentables;
- g) Plazas, explanadas;
- h) Especiales; y

i) Otros

II. Jardines, parques públicos y otras áreas preservación ecológica;

III. Presas, estanques, lagos y lagunas; y

IV. Ríos, arroyos, veneros, escurrimientos.

**Artículo 11.** Los destinos de equipamiento se clasifican en:

I. Escuelas públicas;

II. Universidades públicas;

III. Bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas;

IV. Hospitales y clínicas públicas;

V. Edificaciones e instalaciones públicas municipales, estatales, federales, descentralizadas;

VI. Edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios;

VII. Edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y similares;

VIII. Edificaciones e instalaciones para el poder judicial: tribunales, penales, reformatorios y similares;

IX. Edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, estaciones de transferencia de desechos sólidos y similares;

X. Edificaciones e instalaciones para el transporte público: urbano, metro, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, helipuertos, ferrocarriles; y

XI. Demás edificaciones que cubran una función pública.

**Artículo 12.** El equipamiento urbano deberá distribuirse como sigue:

I. Equipamiento de barrio: plazas públicas, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería, centro polivalente, caseta de vigilancia;

II. Equipamiento de grupos de barrios: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, conjunto deportivo públicos, gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado popular, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil; y

III. Equipamiento de gran sector urbano y metropolitano: grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas, municipales, estatales o federales, hospitales públicos, edificaciones e instalaciones para el poder judicial, tribunales, penales, centros tutelares de menores y similares; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, plantas, de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios.

**Artículo 13.** Los destinos de infraestructura se clasifican según la función en:

I. Infraestructura hidráulica: fuentes de abasto, acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras, plantas de bombeo y demás que correspondan;

II. Infraestructura sanitaria: emisores, colectores, canales de desagüe, plantas de tratamiento de aguas negras, residuos o similares, pozos de absorción y demás que correspondan;

III. Infraestructura pluvial: emisores, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales, incluye la infraestructura verde para el manejo integral de aguas pluviales, otras;

IV. Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica, estaciones,

subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica, postes y, fibra óptica y/o todo tipo de cableado aéreo o subterráneo;

V. Infraestructura energética: ductos y redes de hidrocarburos, plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos, estaciones de compresión de hidrocarburos, otras que correspondan;

VI. Infraestructura de Telecomunicaciones: Torres Auto soportadas, Arriostradas, Mono Polos, Mástiles, y sus equipos accesorios, plantas generadoras de energía e infraestructura general para el despliegue de la Red Pública de Telecomunicaciones, centrales de telefonía, estaciones de televisión, estaciones de radio y similares; y

VII. Vialidad y obras complementarias: las carreteras, autopistas y libramientos: las vías primarias de acceso controlado o sin control de acceso; las vías arteriales y colectoras; puentes vehiculares, pasos a desnivel o complejos viales, túneles vehiculares y peatonales, puentes peatonales y demás que correspondan;

VIII. Vías ferroviarias: vías, escapes, patios de maniobras, - puentes, túneles, estaciones y demás obras complementarias;

IX. Obras para el transporte urbano público tipo metro, tren ligero, autobús de tránsito rápido, y similares: vías, estaciones, patios, terminales y obras complementarias.

**Artículo 14.** La determinación y/lo documento de factibilidad de destinos del suelo se sujetará a las siguientes reglas

I. Será de interés público y deberá fundamentarse exclusivamente en consideraciones técnicas y sociales que los justifiquen;

II. Se precisará las zonas o predios afectados por destinos del suelo, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse.

III. Se considerará como notificación de la afectación por un destino incluyendo los derechos de vías correspondientes, para todos los efectos legales a que haya lugar, la fecha en que el programa de desarrollo urbano que lo contemple en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

IV. Los propietarios o poseedores de inmuebles públicos o privados, que sean afectados por destinos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso de suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes;

V. Las autoridades estatales o municipales gestionarán la disposición de los derechos de vía correspondientes a la infraestructura vial e hidráulica contemplada en el plan o programa de desarrollo urbano respectivo, debiendo los propietarios o poseedores de los predios afectados respetar y participar en la constitución de estos derechos

VI. Tratándose de destinos relativos a la infraestructura vial e hidráulica, los propietarios o poseedores de inmuebles, deberán además respetar los derechos de vía correspondientes; y tendrán la obligación de participar en los polígonos de actuación que al efecto se establezcan, para asegurar las zonas o áreas requeridas para su servicio, así como en su caso, para la ejecución de las obras necesarias para su funcionamiento; Esta obligación será determinada de manera proporcional a los propietarios beneficiados por dicha obra o infraestructura vial e hidráulica;

VII. Las cargas y beneficios para los propietarios o poseedores de inmuebles afectados con la realización de las obras a que se refiere la fracción anterior se determinarán conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y en los convenios que al efecto se celebren entre las partes y que deberán de ser de manera proporcional; y

VIII. Las demás disposiciones que resulten aplicables en los términos del presente Reglamento.

### **CAPITULO III.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

**Artículo 15.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:

I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresará en una matriz de compatibilidad o documento semejante, que será parte del programa de desarrollo urbano del Centro de Población;

II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

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

III. Complementarios o compatibles: son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona; y

IV. Prohibidos: los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo previsto en las disposiciones de Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes. En los predios donde el uso de suelo o construcción existente no corresponda como permitido o predominante, condicionado, complementario o compatible al señalado en los planes o programas de desarrollo urbano, el propietario o poseedor solo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento, sin embargo si se cuenta con una licencia de construcción, de uso de suelo o uso de edificación para las obras existentes en el inmueble podrán

realizarse ampliación de construcciones o remodelación en las edificaciones existentes para el uso de suelo y de edificación que actualmente se ejerce.

Asimismo, los propietarios de predios con uso de suelo distinto a los usos permitidos y condicionados, complementario o compatible, en la zona en que se ubiquen según el programa de desarrollo urbano aplicable y vigente, siempre que éstos no sean de los considerados como de los que amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas, se trate de casas de juegos, centros de apuestas, casinos y similares, o que se ubiquen en una zona de alto riesgo no mitigable, podrán solicitar su licencia de uso de suelo, de edificación o construcción, bajo la condición de que el propietario demuestre que en el lote o predio ha tenido ese uso de suelo o de edificación al menos por un periodo de 5-cinco años antes de la entrada en vigor del programa de desarrollo urbano aplicable, pudiéndolo demostrar mediante prueba idónea. En los demás casos cualquier ampliación o cambio de uso de suelo deberá ajustarse al plan o programa de desarrollo urbano vigente, y en su caso, a los reglamentos municipales de la materia vigentes.

Para la obtención de la Licencia de Uso de Suelo o cambio, los interesados deberán presentar su escrito de solicitud ante la Autoridad Competente, dar cumplimiento a los requisitos establecidos por el artículo 34 de este Reglamento previo análisis y determinación para cada caso en específico de la Autoridad Competente, así mismo cubrir el pago de derechos y en su caso las sanciones pecuniarias a que haya lugar, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 16.** Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de cinco años.

## **TÍTULO CUARTO CONSTRUCCIONES.**

### **CAPÍTULO ÚNICO. CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN**

**Artículo 17.** 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 presente Reglamento en forma general de la siguiente manera:

I. Habitación unifamiliar.

II. Habitación multifamiliar, departamental y alojamiento.

III. Comercio.

IV. Servicios.

V. Infraestructura de telecomunicaciones.

VI. Industria.

VII. Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica, estaciones; subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica, postes y, fibra óptica y/o todo tipo de cableado aéreo o subterráneo;

#### **Artículo 18.** 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 QUINTO RESPONSABILIDADES**

## **CAPÍTULO I.**

### **DEL PROPIETARIO, LOS INTERESADOS Y REPOSABLES SOLIDARIOS**

**Artículo 19.** 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 construcción, que esté debidamente acreditado ante la Autoridad Municipal competente, cuando por las características de la edificación sea requerido.

**Artículo 20.** De los Interesados. Para los efectos del presente Reglamento, se considerará como Interesado a toda aquella persona física o moral que acredite tener interés jurídico respecto de una propiedad, obra de construcción, instalación o edificación, de un bien ya sea mueble o inmueble, de los previstos en el presente Reglamento. Cuando en una solicitud, escrito o comunicación fungieren varios interesados, las actuaciones a que den lugar se efectuarán con el representante común o interesado que expresamente hayan señalado y, en su defecto, con el que figure en primer término.

**Artículo 21.** Los promoventes con capacidad de ejercicio podrán actuar por sí o por medio de representante o apoderado. La representación de las personas físicas o morales ante la Administración Pública Municipal para formular solicitudes, participar en el procedimiento administrativo, interponer recursos, desistirse y renunciar a derechos, deberá acreditarse mediante instrumento público, y en el caso de personas físicas, también mediante carta poder firmada

Ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante las propias autoridades o fedatario público, o declaración en comparecencia personal del interesado. Sin perjuicio de lo anterior, el interesado o su representante legal mediante escrito firmado podrán autorizar a la persona o personas que estime pertinente para oír y recibir notificaciones, realizar trámites, gestiones y comparecencias que fueren necesarios para la tramitación de tal procedimiento incluyendo la interposición de recursos administrativos.

**Artículo 22.** Fianzas. Para construcciones que por su magnitud y complejidad presenten un riesgo mayor a juicio de la Autoridad Municipal, 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 esta, deberá ser resuelta y notificada por la Autoridad Municipal.

**Artículo 23.** Responsables Solidarios. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

I. En su caso, el o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto;

II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;

III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y

IV. Toda persona física o moral obligada juntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos del presente Reglamento. Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a este Reglamento y demás disposiciones aplicables, que determine la autoridad.

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

**Artículo 24.** 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 Autoridad Municipal competente, previo al cumplimiento de los demás requisitos solicitados por la Autoridad Municipal para su debido registro.

**Artículo 25.** Registro. Para obtener el registro como Director Responsable de Obra se deberá acreditar ante la Autoridad Competente 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.

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

**Artículo 26.** De la terminación de funciones. Las funciones del Director Responsable de Obra, en aquellas construcciones para las que hayan otorgado su responsiva, terminarán:

- 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 o interesado deberá avisar a la Autoridad Municipal, que el Director Responsable de Obra, suspenden o retiran su responsiva, así como el avance de la Construcción, hasta ese momento. La Autoridad Municipal 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.
- V. Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad administrativas de los Directores Responsables de Obra terminará en un año después de que se reciba por la Autoridad Municipal competente, el aviso de terminación de construcción firmado por el Propietario y/o Interesado y por el Director Responsable de Obra.

**Artículo 27.** Constancia del Director Responsable de Obra. En todos los casos tanto el Propietario como el Director Responsable de Obra, deberá entregar a la Autoridad Competente 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 28.** El oficio de Construcción Terminada. El oficio de Construcción Terminada servirá para:

a) Iniciar el computo del término de un año para que concluya la responsabilidad del Director Técnico de Construcción o del Asesor, 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, y

b) Para autorizar el uso u ocupación de la Construcción.

**Artículo 29.** Suspensión o cancelación. La Autoridad Municipal competente podrá determinar la suspensión o 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.

IV. Cuando se le haya ordenado comparecencia para la ratificación de su firma en un documento relativo al expediente de su interés y que haya omitido su presentación en el término concedido sin causa justificada a criterio de la propia Autoridad Municipal.

## **TITULO SEXTO LICENCIAS.**

### **CAPÍTULO I. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 30.** La Licencia de Construcción que se otorgue no legitima la tenencia o propiedad del inmueble.

**Artículo 31.** La Autoridad Municipal competente, 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.

**Artículo 32.** La Autoridad Municipal Competente 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 el presente Reglamento.

**Artículo 33.** 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) Infraestructura de telecomunicaciones.
- h) Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de

distribución de energía eléctrica, postes y, fibra óptica y/o todo tipo de cableado aéreo o subterráneo;

i) Instalaciones de infraestructura y reparaciones;

j) Uso e instalaciones en la vía pública

k) Obras de urbanización en fraccionamientos;

m) Cambio y colocación de puertas, ventanas en límite de propiedad; y

n) Remodelación de fachadas.

#### **Artículo 34.** Requisitos para la obtención de Licencia de Construcción.

Para otorgarse las Licencias a que se refiere el Artículo que antecede, se deberá cumplir con los siguientes requisitos, a salvedad de las especificaciones que realice la Autoridad Municipal para el caso en específico, por la naturaleza del proyecto de construcción, siempre y cuando se justifique, conforme a las disposiciones del presente Reglamento:

I. Acreditar la tenencia o propiedad del inmueble mediante la presentación del Título de Propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el 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 la Factibilidad de Uso de Suelo, otorgada por la Autoridad Municipal correspondiente.

II. 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 Autoridad Municipal competente podrá requerir información adicional en casos especiales.

IV. Pagar los derechos municipales correspondientes y sanciones pecuniarias correspondientes, si las hubiere.

V. Para condominios se deberá presentar la escritura que deberá traer incorporado dicho régimen, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio.

VI. Para ampliaciones en régimen de condominio, el solicitante deberá anexar a la documentación requerida, copia notariada del 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 o 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 reglamentación aplicable, 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 y; 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.

XI. La autoridad municipal, podrá determinar y solicitar a su criterio, diversos requisitos para el perfeccionamiento del trámite.

**Artículo 35.** Procedimiento. Para la tramitación y aprobación de las solicitudes se atenderá lo siguiente:

I. La Autoridad Municipal estará obligada a recibir cualquier solicitud siempre que cumpla con todos los requisitos exigidos.

II. La Autoridad Municipal 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.

III. Con la solicitud de Licencia de Construcción se acompañaran la carta 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.

IV. 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, mencionando la ampliación y de la construcción hecha, para efectos del pago de derechos.

V. 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.

VI. 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 Autoridad Municipal competente.

VII. Los estudios y planos que fueren necesarios presentar, deberán coincidir con la información básica entregada a la Autoridad Municipal en el plano oficial debiendo en estos casos, llevar firma previa de Director Responsable de Obra.

**Artículo 36.** 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 esta 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.

**Artículo 37.** 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 38.** Licencia Simple. La Licencia Simple, es aquella que no requiere de responsiva de Director Responsable de Obra, y se otorgará 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 entresijos, 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 este caso, se requiere aprobación de proyecto por la compañía otorgante del servicio que preste la infraestructura a instalar.

**Artículo 39.** Licencia Normal. Esta Licencia, es aquella que requiere de responsiva previa de Director Responsable de Obra según sea el caso. Se aplica para todas las construcciones clasificadas en el Título Tercero de este Reglamento.

**Artículo 40.** 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 acompañará 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.

d) Las instalaciones de infraestructura de telecomunicaciones, equipamiento, generador de energía, entre otros similares.

e) Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica, postes y, fibra óptica y/o todo tipo de cableado aéreo o subterráneo;

Anualmente se deberá cubrir un refrendo, por verificación, equivalente al 50% del costo de la licencia por instalación en la vía pública, de casetas telefónicas, postes de luz, subestaciones y antenas emisoras y transmisoras de servicios de telecomunicaciones en inmuebles públicos o privados, a más tardar el 31 de marzo.

**Artículo 41.** 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, o no cumple con la normatividad aplicable.

## **CAPÍTULO II**

### **BARDAS Y PREDIOS BALDÍOS.**

**Artículo 42.** Bardas en predios baldíos. No se requerirá de una Licencia para bardear los predios baldíos hasta una altura de 2.00 (dos) metros.

**Artículo 43.** 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 el artículo 34 de este Reglamento, según lo determine la Autoridad Competente, 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 Técnico de la Construcción.

**Artículo 44.** 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.

### **CAPÍTULO III DEMOLICIONES.**

**Artículo 45.** Licencia para demolición.

- a) 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:
- b) 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.
- c) 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.

d) 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 Técnico de Construcción.

e) 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 46.** 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 47.** 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 explosivos y Armas de Fuego, 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 48.** Limpieza. Después de terminada la demolición el Propietario estará obligado a limpiar el terreno de escombros o desperdicios en un término de 15 (quince) días, contados a partir de la conclusión de esta. En caso de incumplimiento, será acreedor a las sanciones administrativas previstas en el presente Reglamento.

## **CAPÍTULO IV DE LA INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES Y/O RADIODIFUSIÓN**

**Artículo 49.** Para la aplicación de este Título, la infraestructura de telecomunicaciones se clasifica en torres de la siguiente forma:

I. Arriostrada: Estructura vertical de altura variable que requiere de soportes adicionales para mantener erguido el cuerpo y que sujetan a partir del suelo, acorde a la altura de esta.

II. Auto soportada: Estructura vertical con elementos de soporte autónomos que requieren de cimentaciones acordes con las características del subsuelo, peso de la estructura terminada y velocidad del viento en la zona.

III. Mono polo: Poste de acero que requiere de cimentaciones específicas según las características de subsuelo para soportar el peso de la torre.

IV. Mástil: Estructura mono polar de dimensiones reducidas que se coloca típicamente en las azoteas de los edificios para soportar la antena del usuario final.

V. Torre Maestra: Torre que permite la instalación de varias antenas en ella, siempre y cuando el peso, la frecuencia y características de estas lo hagan posible, requiriéndose para ello la opinión técnica calificada de un perito en telecomunicaciones.

**Artículo 50.** Para la construcción y/o instalación de la infraestructura de telecomunicaciones y/o radiodifusión que se menciona en el presente reglamento, se deberá contar previamente con la autorización de la licencia de construcción, expedida por la autoridad municipal competente; así mismo; aunado a los requisitos previstos en el artículo 34 de este ordenamiento, la persona interesada deberá complementar los siguientes requerimientos:

1. Habrá de acompañarse un croquis de ubicación precisa de la infraestructura con medidas exactas, así como un fotomontaje a tres puntos de distancia (esto es tres ángulos distintos de visualización);

2. Copia simple del Título de Concesión expedido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, mediante el cual se acredite la autorización para establecer, operar y explotar Redes y Sistemas de Telecomunicaciones, de acuerdo con la normatividad de la materia;

3. Cuando se pretenda instalar infraestructura de telecomunicaciones en inmuebles de propiedad de un tercero que no sea el solicitante, debe presentarse el instrumento que acredite su uso, goce y disfrute respectivo para la obtención de la Licencia;

4. Tratándose de personas jurídicas, el instrumento con el que acredite su constitución y la personería de quien la representa;

5. Materiales con los que estará construida la Torre, así como memoria de cálculo;

6. La persona física o moral concesionaria propietaria o arrendadora de la infraestructura de telecomunicaciones, o la que en su caso tenga un derecho real de superficie, será responsable de cualquier daño que ésta pudiera causar a la infraestructura municipal instalada en la vía pública o a terceros en sus bienes o en sus personas. Para tal efecto, dicha persona física o moral concesionaria en cualquiera de sus calidades, deberá contratar un respectivo seguro, ante una compañía legalmente autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, para garantizar el cumplimiento de la responsabilidad civil por los daños que se pudieran causar por alguna eventualidad, liberando al Ayuntamiento de cualquier reclamación que terceros pudieran hacer en su contra por este motivo, salvo casos fortuitos o de fuerza mayor. La persona física o jurídica concesionaria en cuestión, deberá acreditar ante el Ayuntamiento, que tiene contratado, o bien adquirido el seguro a que se refiere el párrafo anterior, como parte de los requisitos administrativos, presentando copia de la póliza de seguro; si no se acredita dicha contratación o adquisición ante la propia autoridad, no podrá otorgarse la Licencia correspondiente, y por ende, no se podrá instalar la infraestructura de telecomunicaciones.

7. Cualquier persona física o jurídica que instale o rente Torres deberá identificarlas por medio de una placa metálica máxima de 0.30 x 0.60 metros en el lugar que determine la autoridad, que contenga: I. Denominación o razón social de la compañía; II. Número Oficial otorgado, en su caso; y III. Tipo de licencia y número de la misma. IV. Domicilio para recibir notificaciones dentro del municipio.

## **CAPÍTULO V**

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

**Artículo 51.** 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;

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

## **CAPÍTULO VI ALINEAMIENTO**

**Artículo 52.** 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 Autoridad Municipal competente 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 VII.**

### **VIGENCIA - PRORROGA - CADUCIDAD.**

**Artículo 53.** Vigencia de las licencias. La vigencia de las Licencias dependerá de los metros cuadrados, de construcción conforme a la siguiente clasificación:

De 1 (un) año para construcciones de hasta 250.00 (doscientos cincuenta) metros cuadrados.

De 2 (dos) años para construcciones de 251.00 (doscientos cincuenta y uno) metros cuadrados hasta 1,000.00 (un mil) metros cuadrados.

De 3 (tres) años para construcciones de más de 1,000.00 (un mil) metros cuadrados.

**Artículo 54.** 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 Autoridad Municipal en base a la documentación que obra en el expediente respectivo.

La Autoridad Municipal competente, 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 55.** 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 de este 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 SÉPTIMO PROCESO CONSTRUCTIVO**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 56.** 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, las disposiciones establecidas por los Reglamentos para la protección del ambiente contra la contaminación atmosférica originada por la emisión de humos y polvos.

**Artículo 57.** 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. Solo 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 estos casos la Autoridad Municipal 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 y/o

Interesado 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 a las previstas en este Reglamento.

c) Si transcurrido el plazo a que se refiere el inciso anterior, el Propietario y/o Interesado 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 Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.

**Artículo 58.** 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 este efecto, deberán obtener permiso de la Secretaría de Seguridad, Vialidad y Tránsito.

**Artículo 59.** 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 60.** 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 a la aplicación de sanciones previstas en el presente Reglamento.

**Artículo 61.** 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 62.** Integridad física de los trabajadores. Durante la ejecución de cualquier edificación, el Propietario de esta 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 63.** Prevención de Incendios. Durante las diferentes etapas de edificación de cualquier construcción y/o instalación, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto a 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 64.** 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 65.** 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 66.** 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.

### **CAPITULO III CONSTRUCCIÓN EN COLINDANCIA.**

**Artículo 67.** Precauciones. El propietario de la construcción en colindancia deberá de tomar las siguientes precauciones:

En excavaciones de límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del colindante se tomarán las precauciones debidas tales como:

- a) apuntalamiento, tabla- estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción del colindante no sufrirá deterioro alguno. Si aun 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.

### **CAPITULO IV RESTRICCIONES**

**Artículo 68.** 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 depósito 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 69.** 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 70.** 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 PREVENCIÓN PARA EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO CONTRA INCENDIOS DE SEGURIDAD**

**Artículo 71.** Apego a la Ley vigente de Protección Civil del Estado.

Todas las edificaciones de uso público deberán cumplir con las disposiciones indicadas en la Ley vigente 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 72.** 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 73.** 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 74.** 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 75.** 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 Secretaría de la Defensa Nacional y las autoridades estatales y municipales competentes.

**Artículo 76.** 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 77.** Apego a la Ley vigente de Integración Social para los discapacitados.

Todas las construcciones de cualquier género que se destinen a uso público deberán cumplir con todo lo señalado en el Capítulo de Eliminación de Barreras Arquitectónicas de la Ley de Integración Social para los Discapacitados, ajustándolas a las disposiciones que en ese sentido le indique la Autoridad Municipal.

## **CAPÍTULO VII**

### **EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES.**

#### **Artículo 78.** 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 Técnico de Construcción lo considere necesario o la Autoridad Municipal 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 79.** Prevención de deslizamientos. .

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

#### **Artículo 80.** 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 81.** 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 Secretaria de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordenen dicha Dependencia, el Estado y el Municipio.

## **CAPITULO VIII**

### **TRANSPORTE VERTICAL EN LAS CONSTRUCCIONES**

#### **Artículo 82.** Elevadores provisionales.

Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o materiales durante la ejecución de las Construcciones de más 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, contruidos y montado 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 Técnico de Construcción o Asesor correspondiente.

#### **Artículo 83.** 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 84.** 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 Técnico de Construcción 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 Técnico de Construcción y corregirse, en su caso, cables de alambre, contraventeos, malacates, brazo giratorio, frenos de control de sobrecarga y todos los elementos de seguridad.

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

### **CAPÍTULO I USO**

#### **Artículo 85.** Medidas de protección por el uso.

La Autoridad Municipal 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.

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 86.** 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 Autoridad Municipal 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. CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICIOS.**

### **Artículo 87.** 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.

## **TÍTULO NOVENO**

### **VÍAS PÚBLICAS, NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL**

#### **CAPÍTULO I**

#### **VÍA PÚBLICA**

**Artículo 88.** Calidad de vía pública.

Los inmuebles que en el plazo oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente aparezcan destinadas a vías públicas, 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 89.** 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 públicas 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 90.** Permisos de Construcción en la Vía Pública.

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

La Autoridad Municipal 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 mínimo 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 Autoridad Municipal las realice.

**Artículo 91.** 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 solicitar el tarjetón del impuesto predial al corriente en sus pagos. .
- c) Copia de recibo de Autoridad Municipal 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 General Zuazua, Nuevo León., por el importe que la Autoridad Municipal 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 Secretaria de Seguridad, Vialidad y Tránsito.

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

#### **Artículo 92.** 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 banquetta, 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 93.** 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 públicas y los bienes mencionados.

#### **Artículo 94.** 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 Autoridad Municipal 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 95.** 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.

Si 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 removerlo de retirar dichas obras, no estará obligada a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

#### **Artículo 96.** 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 público, para la reparación de daños en las mismas, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la Ley y este Reglamento.

#### **Artículo 97.** 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 demolerlas y se hace acreedor a la sanción correspondiente.

#### **Artículo 98.** Instalaciones en la vía pública.

Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforo, energía eléctrica, gas y cualquier otra, 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 Autoridad Municipal 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 fijará en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.

**Artículo 99.** Fugas o emergencias.

En el caso de fugas o reparaciones de demostrada emergencias, 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 Autoridad Municipal, 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 100.** 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 este 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 Autoridad Municipal actuará conforme a lo dispuesto por este Reglamento.

**Artículo 101.** 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 Autoridad Municipal el trazo de la guarnición.

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 instalación, 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 Autoridad Municipal o bien la Secretaría de Servicios Públicos.

**Artículo 102.** 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 103-** 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 esta 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 estos pero los gastos serán por cuenta del Propietario del predio.

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

**Artículo 104.** 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 105.** 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 106.** 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 esté 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 DÉCIMO PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

### **CAPITULO I. GENERALIDADES**

**Artículo 107.** Calidad de las edificaciones.

Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, Seguridad en Emergencias, 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 Autoridad Municipal.

**Artículo 108.** 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 109.** 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 110.** 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 111.** Todo estacionamiento, destinado al servicio público sean de cobro o no, deberán estar acorde con el presente capítulo.

**Artículo 112.** 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 puntos 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 sí y las destinadas a los vehículos. Deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos.

VII. Contar con cajones exclusivos para discapacitados.

#### **Artículo 113. 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.

## **TITULO DÉCIMO PRIMERO CONSTRUCCIONES DAÑADAS Y CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

### **CAPÍTULO I CONSTRUCCIONES DAÑADAS**

#### **Artículo 114. Denuncia de daños.**

Todo Usuario de un inmueble, podrá denunciar ante la Autoridad Municipal los daños de que tenga conocimiento que se presenten en él, 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 115. Determinación de los daños.**

Por disposiciones de la Autoridad Municipal, 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 Autoridad Municipal, 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 116.** Procedimiento. Para los efectos de la aplicación del artículo anterior, la Autoridad Municipal 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 Autoridad Municipal podrá dictar alguna de las medidas de seguridad indicadas en el presente Reglamento, sin perjuicio de las responsabilidades que le sean reclamadas por la vía civil o penal, ya sea por la Autoridad Municipal o por Terceros Perjudicados.

## **CAPITULO II CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

**Artículo 117.** 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 más de cien personas deberán ser sometidas, antes de su uso a una prueba de carga.

**Artículo 118.** 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, reagudizaciones y demás precauciones que se necesiten durante la ejecución de las modificaciones.

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

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

**Artículo 119.** Sustento de la Ley.

El Municipio ejercerá en los términos este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables, la vigilancia e inspección mediante la designación del personal a su cargo.

**Artículo 120.** Las Autoridad Municipal en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de este Reglamento, podrá llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de este, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo. En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las

especificaciones del proyecto autorizado, así como la tenencia de la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Suelo, y, el cumplimiento del presente Reglamento.

Los inspectores para practicar visitas de inspección deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

**Artículo 121.** Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

**Artículo 122.** Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere este Reglamento, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

**Artículo 123.** En las actas se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Domicilio y/o referencia precisa en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivo;
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- VII. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación;
- VIII. Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y
- IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia si así quisieran hacerlo.

**Artículo 124.** Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia. Si como resultado del acta de inspección, la autoridad competente advierte la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente. Si de los resultados del acta no aparecieran elementos de infracción, pero se advirtiere alguna irregularidad, la autoridad competente, lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga,

Se entenderá por construcción de riesgo toda aquella que haya sido construida sin la Licencia de Construcción correspondiente, en cuyo caso, será susceptible de la aplicación de las medidas de seguridad correspondientes.

**Artículo 125.** Derecho de audiencia.

Mediante el acta levantada para efecto de la multa, se otorgará 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 sujetarán 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.

Para al el caso de solicitudes y/o comparecencias presentadas ante la Autoridad Municipal, el interesado deberá señalar un domicilio para efecto de oír y recibir notificaciones identificado dentro del territorio jurisdiccional del Estado de Nuevo León. En su caso, el interesado podrá solicitar a la Autoridad Municipal, se registre un correo electrónico en los autos del expediente en el que se lleva su trámite, para que las posteriores notificaciones de carácter personal sean realizadas por dicho medio electrónico para la celeridad y perfeccionamiento del trámite.

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

**Artículo 126.** Para los efectos de este Reglamento, se consideran medidas de seguridad la determinación y ejecución de disposiciones que, con apoyo en sus preceptos, dicte la Autoridad Municipal encaminadas a evitar la consumación y/o continuidad de infracciones al presente Reglamento, la pérdida de vidas, lesiones o daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras, trabajos o acciones que ejecuten personas físicas o morales, sean publica o privadas. Las medidas de seguridad son de aplicación inmediata, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

**Artículo 127.** Definición de medidas de seguridad.

Son medidas de seguridad:

I. Clausura temporal o definitiva.

II. Interrupción inmediata de trabajos y/o servicios públicos cuya ejecución o funcionamiento provoque o esté provocando riesgos a la integridad personal o patrimonial de las personas, o a cuyas construcciones carezcan del permiso y/o

Licencia correspondiente;

III. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento y/o similares;

IV Desocupación o desalojo de inmuebles;

V. Demolición y/o desmantelamiento de construcciones, de anuncios panorámicos o infraestructura de telecomunicaciones;

VI. Retiro de instalaciones o de materiales;

VII. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes,

VIII. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;

IX. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones;

X. Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables a fin de evitar daños a terceros;

XI. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada;

XII. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción; y

XIII. Las demás que señalan otras disposiciones de ley.

**Artículo 128.** Desacato. Si el Propietario no acatara dichas medidas de seguridad, el inspector levantará un acta donde se haga constar ello, el riesgo detectado y las condiciones de la Construcción o instalación, a fin de que la Autoridad Municipal 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.

## **TÍTULO DÉCIMO TERCERO DE LAS SANCIONES**

### **CAPÍTULO ÚNICO GENERALIDADES**

**Artículo 129.** Responsabilidad del propietario y aplicación de sanciones.

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

En los términos de este 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 este 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.

Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de este Reglamento.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

Las autoridades competentes podrán imponer, en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este título, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

**Artículo 130.** Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece este Reglamento, las autoridades competentes harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

**Artículo 131.** Son sanciones administrativas:

- I. Multa
- II. Revocación de autorización y/o licencia.
- III. Clausura definitiva.
- IV. El arresto administrativo hasta por 36 horas.
- V. Uso de la fuerza pública.
- VI. Las demás reconocidas por la ley.

Los actos u omisiones que contravengan lo dispuesto en este Reglamento constituyen las infracciones que, se sancionaran:

Multa de 150 a 300 Unidades de Medida de Actualización

- I. No mostrar al inspector los planos autorizados y la Licencia de Construcción para la Construcción o instalación
- II. No cumplir con los requisitos de prevención y seguridad del Reglamento.
- III. No cumplir, en la edificación o en las instalaciones, las prevenciones contra incendios.
- IV. No dar aviso de terminación de Construcción.
- V. No bardear el predio y clausurar los huecos abiertos en el cual se interrumpa o abandone por más de dos meses la construcción.
- VI. 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.
- VII. Utilizar sin previa autorización, nuevos sistemas o procedimientos de

construcción.

Multa de 150 a 300 Unidades de Medida de Actualización

VIII. Ocupar sin previa autorización la vía pública, realizando obras, excavaciones e instalaciones, o colocando materiales o escombros.

IX. Obstaculizar las visitas de inspección.

X. No tomar las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y transeúntes.

XI. No acatar los lineamientos señalados en el proyecto arquitectónico autorizado.

XII. 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.

XIII. Obstaculizar las visitas de inspección.

XIV. Tomar u omitir medidas para proteger la vida y salud de los trabajadores y transeúntes.

XV. No acatar los lineamientos señalados en el proyecto arquitectónico autorizado.

XVI. 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.

Multa desde cinco mil a diez mil veces el valor de la Unidad de Medida de Actualización o hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:

XVII. Realizar o haber realizado, sin contar con el proyecto autorizado por la Licencia de Construcción: Construcciones o instalaciones.

XVIII. Realizar o haber realizado, sin contar con el proyecto autorizado por la Licencia de Construcción: Construcciones o instalaciones de infraestructura de

telecomunicaciones o, infraestructura eléctrica.

XIX. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones;

XX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso o autorización correspondiente;

XXI. Obtener la expedición de Licencia de Construcción utilizando documentos falsos.

XXI. Demoler una construcción sin contar con la Licencia correspondiente.

XXII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo;

XXIII. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;

**Artículo 132.** Clausura temporal o parcial.

Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias, la Autoridad Municipal 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 Autoridad Municipal.

III. Cuando la Construcción se ejecute o haya sido ejecutada sin Licencia

Construcción y/o autorización de la Autoridad Municipal competente a excepción de la casa habitación unifamiliar.

IV. Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya vertió 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 removido hasta en tanto se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las sanciones pecuniarias derivadas de las violaciones a este Reglamento.

#### **Artículo 133.** Revocación de las Licencias.

La Autoridad Municipal, 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. Una vez con la Licencia de Construcción, se mantenga infringiendo las disposiciones contenidas en el presente Reglamento

III. Se haya dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento.

IV. 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.

#### **Artículo 134.** Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;

II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes;

III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada.

En los casos a que se refiere este artículo, la autoridad competente que conozca del caso dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

## **TÍTULO DÉCIMO CUARTO PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN**

### **CAPÍTULO ÚNICO GENERALIDADES**

**Artículo 135.** Toda obra de construcción, edificación y/o instalación que haya sido realizada sin el previo consentimiento de la Autoridad Municipal, deberá someterse al Procedimiento de Regularización, y en consecuencia, podrá regularizarse, autorizarse y de este modo obtener su Licencia de Construcción correspondiente:

**Artículo 136.** El interesado, deberá presentar ante la Autoridad Municipal el escrito de solicitud, en donde exprese objetivamente: la intención de regularizar la obra de que se trate y descripción de esta. El Escrito deberá ser presentado con firma autógrafa del Interesado y/o en su caso el representante legal.

**Artículo 137.** Juntamente con el escrito de solicitud que prevé el artículo anterior, el Interesado deberá anexar los requisitos que establece el artículo 34 de este Reglamento. En caso de que la obra se trate de Infraestructura de Telecomunicaciones, deberá cumplir aunadamente con los requisitos que establece el artículo 50 de este Reglamento.

**Artículo 138.** El Interesado deberá cubrir con el pago de las multas impuestas, para efecto de regularizarse. Una vez cumplidos los requerimientos que establece este capítulo, el Interesado podrá recibir la Licencia correspondiente.

**TÍTULO DÉCIMO QUINTO.  
DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD**

**CAPITULO ÚNICO  
GENERALIDADES**

**Artículo 139.** 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 en un plazo no mayor de 15 (quince) días.

**Artículo 140.** Desahogo de pruebas. Las consideraciones o pruebas ofrecidas por el interesado deberán ser desahogadas por la autoridad en un período de 30 (treinta) días hábiles, contados a partir del día siguiente de ser recibidas dichas pruebas, dictando resolución dentro del mismo término.

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

Lic. Pedro Ángel Martínez Martínez  
**Presidente Municipal**

In. Daniel Martínez lozano  
**Secretario de Ayuntamiento**

C. Karen Guadalupe Vázquez Barreda  
**Síndico Segundo**